

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ragnarök

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Ronnelin	Ordförande
Magnus Åkervik	Vice ordförande
Lina Cronholm	Ledamot
Fredrik Grönvall	Ledamot
Elin Göransson	Ledamot
Lena Persson	Ledamot
Ulla Skoog	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ida Bergendorff	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Jörgen Malmunger	Ordinarie Intern	

Valberedning

Petra Karlsson
Tommy Liden
Boel Lundell

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-14. Extra stämma med anledning av kommande el-renovering.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-08. Extra stämma med anledning av gemensam el..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Gudhem	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

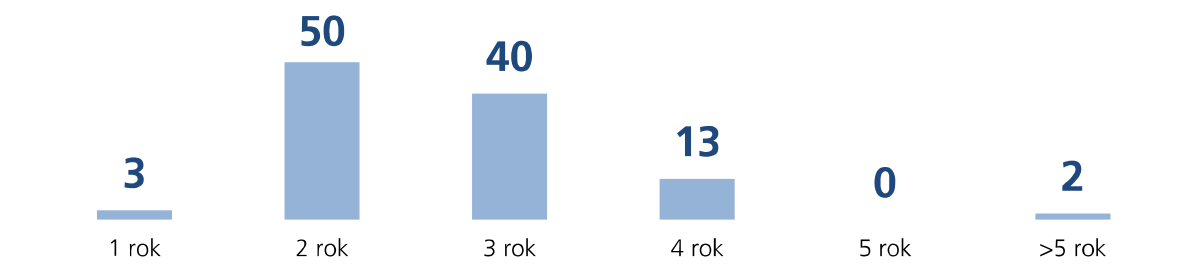
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 646 m², varav 7 746 m² utgör boyta och 900 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt samt 1 lägenhet används som styrelselägenhet/kontor.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsrensning	2022	Frånluft kök och badrum
Maskinbyte tvättstuga	2022	
Digitalt bokningssystem för tvättstugorna	2022	
Upprustning av innergården	2022	Gallring/beskärning av växter/träd samt nyplantering
Maskinbyte tvättstuga	2020	
Utemiljö på 31A sidan	2019	
Fönster renovering	2018 - 2019	
Renovering tvättstuga 1	2018	2018
Renovering av tvättstuga 1	2018	Avslutat
totalrenovering tvättstuga 3	2017	avslutat
Trygghetsåtgärder källare	2017	avslutat
Renovering källarförråd	2017 - 2019	gallergrindar
Värmesystem	2017	utbyte av växlarplattor & ställplattor
Antiduvsystem	2017	Löpande underhåll
Rörsystem, avlopp	2016	Delvis spolning av rör, avlopp
Renovering av vissa balkonger	2016 - 2017	Vid behov
Omläggning av tak	2016	Avslutat
Byte av garageport	2015	
Källarfönster i sockel renoveras eller utbytes	2015	Till vissa delar. Resterande 2017-2018
Elstationerna i källaren byggs in och skyddas	2014 - 2018	
Nytt låssystem	2013 - 2014	Avslutat
Utfasning av gas	2012 - 2017	Avslutat
tvättstuga 2 torkrum	2012	totalrenovering
Översyn klinkers på altaner	2011	Kontinuerligt
Fågelnät ventilationskanaler taket	2011 - 2012	Arbetet avslutat
Nytt gårdsbjälklag med trädgård	2010	Arbetet avslutat
Nytt underjordiskt garage	2010	Avslutat 2010
Åtgärda fukt i källare/dränering	2009 - 2015	avslutad
Renovering av hissar	2006 - 2007	Arbetena avslutades under 2007
Målning av trapphus	2005	Arbetena avslutades under 2005
Rörstambyte köksavlopp	2004 - 2005	Arbetet avslutat under 2005
Målning av tak	2004	Visst arbete utfördes 2010
Byte av radiatorventiler och injustering av värmeanläggning	2004 - 2005	Visst arbete utfördes 2010
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissbyte vid behov		vid behov
El-renovering	2023	
Spolning av avlopp	2023	
Ventilation	2023-2024	OVK-åtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsteamet AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll garageport	SBH-portservice
Underhåll porttelefoni	Sydantenn
El-värme	E-on
Underhåll tvättservice	Electrolux
Underhåll hissar	Kone- hissar
Underhåll entrédörrar	Safeteam
Kollektivt Bredband	Telia
Nyttjanderättsavtal (brunnar)	Malmö Stad
Sopphantering	Suez
Matavfall	VA-syd
Portinspektion	Inspecta
Hissinspektion	Salwéns
snökottning tak	Helléns plåt
Snöröjning mark	SBC
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Simply BRF	Hemsida & epost
Hr Björkmans entrémattor	Entrémattor
Hjärtstartare	Medigo
Aptus Digitala tvättbokningssystem	Sydantenn
Avloppsservice	Spolarna
ÖVrigt avfall	PreZero Recycling
Analog TV	Telenor
Revision	Ernst & Young
Licens Aptus-portal	Assa Abloy
Hyresgästföreningen	Hyresgästföreningen
Domän	Oderland

Föreningens ekonomi

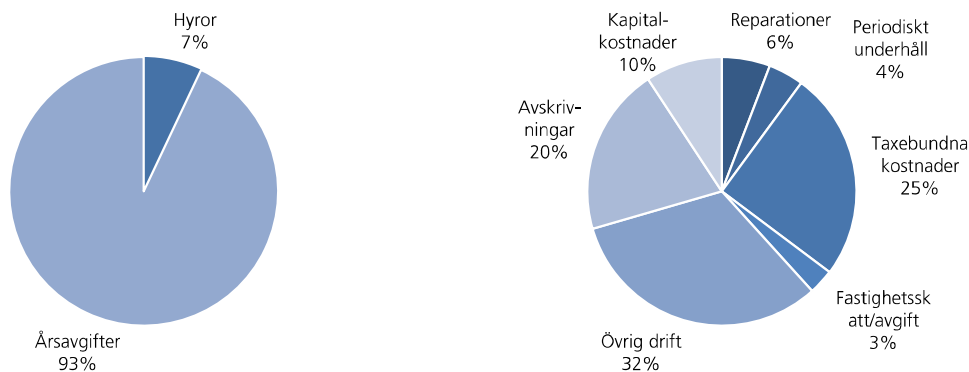
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 690 821	6 517 013
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 963 749	5 876 028
Finansiella intäkter	38 802	14 562
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 845
Ökning av kortfristiga skulder	20 585	92 273
	6 023 136	5 987 707
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 026 556	3 060 710
Finansiella kostnader	531 039	499 965
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	53 225
Ökning av kortfristiga fordringar	21 154	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	1 200 000
	4 778 749	4 813 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 935 208	7 690 821
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 244 387	1 173 808

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen infört ett digitalt bokningssystem för tvättstugorna, genomfört ventilationsrensning av frånluftsentiler i kök och badrum, installerat en ny tvättmaskin, samt rustat upp trädgården på innergården (beskränning/gallring av träd och buskar samt planerat nya plantor).

Fortsatt planeringsarbete inför el-renoveringen och extrastämma kring gemensam el.

I slutet av 2022 återgick en hyreslägenhet till föreningen och denna kommer att säljas under 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	716	716	709
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 036	1 036	1 036	1 025
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 608	4 634	4 792	5 213
Elkostnad/m ² totalyta	28	19	15	18
Värmekostnad/m ² totalyta	89	91	80	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	58	79	81
Soliditet (%)	64	64	63	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	294	1 177	1 109	171
Nettoomsättning (tkr)	5 961	5 855	5 860	5 794

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 746 m² bostäder och 900 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 363 566	0	0	49 363 566
Upplåtelseavgifter	8 204 970	0	0	8 204 970
Fond för yttre underhåll	4 110 418	2 638 589	-88 112	1 559 941
S:a bundet eget kapital	61 678 954	2 638 589	-88 112	59 128 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 646 073	-2 638 589	1 264 698	3 019 964
Årets resultat	294 475	294 475	-1 176 586	1 176 586
S:a fritt eget kapital	1 940 548	-2 344 114	88 112	4 196 550
S:a eget kapital	63 619 502	294 475	0	63 325 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	294 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 284 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 638 589
summa balanserat resultat	1 940 548

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

238 380
2 178 928

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 960 856	5 855 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 893	20 968
Summa rörelseintäkter		5 963 749	5 876 028
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 485 748	-2 683 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 983	-232 441
Personalkostnader	Not 6	-167 826	-144 373
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 150 481	-1 153 329
Summa rörelsekostnader		-5 177 038	-4 214 039
RÖRELSERESULTAT		786 712	1 661 989
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 802	14 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 039	-499 965
Summa finansiella poster		-492 237	-485 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		294 475	1 176 586
ÅRETS RESULTAT		294 475	1 176 586

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	90 299 256	91 366 813
Maskiner	Not 9	35 483	46 128
Inventarier	Not 10	62 625	134 904
Summa materiella anläggningstillgångar		90 397 364	91 547 845
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 402 364	91 552 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 328	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 609 029	2 949 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	84 106	78 315
Summa kortfristiga fordringar		1 707 463	3 028 178
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 357 251	4 770 995
Summa kassa och bank		7 357 251	4 770 995
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 064 714	7 799 173
SUMMA TILLGÅNGAR		99 467 078	99 352 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 568 536	57 568 536
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 110 418	1 559 941
Summa bundet eget kapital		61 678 954	59 128 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 646 073	3 019 964
Årets resultat		294 475	1 176 586
Summa fritt eget kapital		1 940 548	4 196 550
SUMMA EGET KAPITAL		63 619 502	63 325 027
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	16 800 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		16 800 000	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	18 200 000	10 200 000
Leverantörsskulder		223 551	229 952
Skatteskulder		20 217	14 715
Övriga skulder		9 933	11 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	593 875	570 891
Summa kortfristiga skulder		19 047 577	11 026 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 467 078	99 352 018

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring	20-50 år	20-50 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Hissanläggning	10-30 år	10-30 år
Garage/Parkering	80 år	80 år
Porttelefon	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Trädgård	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 515 829	5 438 145
Hyror bostäder	155 334	155 334
Hyror garage	261 100	259 699
Elintäkter	6 350	1 800
Överlåtelse/pantsättning	22 218	0
Öresutjämning	26	82
	5 960 856	5 855 060

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	2 893	20 968
		2 893	20 968

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	365 892	351 816
	Fastighetsskötsel beställning	112 150	24 744
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	35 313	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 959	93 574
	Snöröjning/sandning	19 986	39 269
	Städning entreprenad	16 113	3 363
	Städning enligt beställning	8 301	25 516
	Mattvätt/Hyrmattor	12 756	0
	Hissbesiktning	5 475	6 461
	Bevakning	0	22 901
	Gemensamma utrymmen	0	7 031
	Gård	1 775	5 047
	Serviceavtal	134 552	103 649
	Förbrukningsmateriel	2 847	5 372
	Teleport/hissanläggning	12 602	12 241
	Brandskydd	0	12 605
		770 720	713 589
	Reparationer		
	Tvättstuga	90 636	27 269
	Entré/trapphus	36 305	25 625
	Lås	10 238	0
	VVS	16 697	2 680
	Ventilation	63 250	0
	Elinstallationer	6 448	6 128
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 462	13 278
	Hiss	77 677	0
	Fönster	14 555	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 123	11 250
		328 390	86 230
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	186 350	0
	Entré/trapphus	29 375	0
	Elinstallationer	26 442	88 112
		242 167	88 112
	Taxebundna kostnader		
	El	243 341	167 161
	Värme	770 188	782 979
	Vatten	263 068	261 493
	Sophämtning/renhållning	154 658	129 842
	Grovsopor	4 857	0
		1 436 112	1 341 475
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	207 031	190 795
	Kabel-TV	77 661	90 280
	Bredband	248 263	7 868
		532 955	288 943
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	175 403	165 547
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 485 748	2 683 895

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 690	5 627
	Tele- och datakommunikation	12 583	4 500
	Juridiska åtgärder	8 876	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 438
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 313
	Föreningskostnader	4 447	450
	Styrelseomkostnader	2 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 129	3 023
	Förvaltningsarvode	175 945	168 862
	Administration	36 972	11 181
	Konsultarvode	91 265	5 707
	Föreningsavgifter	3 401	3 401
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 050	7 940
		372 983	232 441
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	119 970	124 965
	Internrevisor	15 000	5 000
	Sociala kostnader	32 856	14 408
		167 826	144 373
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	581 889	581 889
	Förbättringar	416 449	416 434
	Markanläggning	69 219	69 219
	Maskiner	10 645	7 097
	Inventarier	72 279	78 690
		1 150 481	1 153 329

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 583 929	100 583 929
	Utgående anskaffningsvärde	100 583 929	100 583 929
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 217 115	-8 149 573
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 067 557	-1 067 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 284 673	-9 217 115
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 299 256	91 366 813
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 444 580	25 444 580
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	83 287 000	72 938 000
	Taxeringsvärde mark	77 000 000	77 000 000
		160 287 000	149 938 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	159 000 000	149 000 000
	Lokaler	1 287 000	938 000
		160 287 000	149 938 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	259 350	206 125
	Nyanskaffningar	0	53 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	259 350	259 350
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-213 222	-206 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 645	-7 097
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-223 867	-213 222
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 483	46 128

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	529 339	529 339
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	529 339	529 339
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-394 435	-315 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 279	-78 691
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-466 714	-394 436
	Redovisat restvärde vid årets slut	62 625	134 903
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	31 072	30 037
	Klientmedel hos SBC	1 575 510	1 869 615
	Räntekonto hos SBC	2 447	1 050 211
		1 609 029	2 949 863
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	63 998	61 000
	Sociala avgifter	20 108	17 315
		84 106	78 315
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 559 941	1 144 502
	Reservering enligt stadgar	2 638 589	449 814
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 112	-34 375
	Vid årets slut	4 110 418	1 559 941

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	2,210 %	8 000 000	8 000 000	2024-01-22
SBAB	2,380 %	9 000 000	9 200 000	2027-12-09
SBAB	0,520 %	8 000 000	8 000 000	2023-03-13
Handelsbanken	2,923 %	10 000 000	10 000 000	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		35 000 000	35 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 200 000	-10 200 000	
		16 800 000	25 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	56 250 000	56 250 000

Not 17

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	15 000	5 000
Sociala avgifter	4 713	1 571
Ränta	60 408	38 947
Avgifter och hyror	513 754	525 373
	593 875	570 891

Not 18

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Större planerade åtgärder 2023:

Elrenovering

Avloppsrensning

Ventilation

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Anna Ronnelin
Ordförande

Magnus Åkervik
Vice ordförande

Lina Cronholm
Ledamot

Fredrik Grönvall
Ledamot

Elin Göransson
Ledamot

Lena Persson
Ledamot

Ulla Skoog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ida Bergendorff
Extern revisor

Jörgen Malmunger
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ragnarök, org.nr 769606-6716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ragnarök för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ragnarök för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor

Jörgen Malmunger
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se