



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF RAGNHILDS KULLE

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ragnhilds Kulle, 769628-6181 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gråpåronet 1 som är belägen i Södertälje Kommun. Byggår 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, filial till Tryg Forsikring A/S. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

Samtliga 42 radhus är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 082 kvm. Varje radhus har tillgång till två parkeringsplatser som ingår i avgiften. Totalt har föreningen 84 parkeringsplatser.

Styrelse

Pierre Kouaib	Ordförande
Gabriel Cavas	Ledamot
Ninous Chabo	Ledamot
Nisen Marmayohan	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Styrelsen är valberedning.

Föreningsstämmor

En extra föreningsstämma hölls 2023-02-08 med syftet att besluta om ändring av lägsta antalet ledamöter som styrelsen kan ha. Stämman beslutade att minska det lägsta antalet ledamöter från 5 till 3.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Stämman fattade det andra beslutet om ändring av stadgarna. De uppdaterade stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-10-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3 % från och med 2023-01-01 och med ytterligare 10 % från och med 2024-04-01.

Under året har värmepumparna i samtliga radhus genomgått service och filterbyte. En läckande hänggränna har åtgärdats. Mätning av radonhalt i inomhusluft har gjorts.

Medlemsinformation

Under året har en överlåtelse skett.

Föreningen hade 80 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit en medlem och utträtt en medlem.

Planerade underhållsåtgärder

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Under 2024 ska obligatorisk ventilationskontroll genomföras. Inga större underhållsåtgärder planeras under de kommande 10 åren.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 829 066	25 940 934	782 797	-1 592 503	-108 360
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			152 460	-152 460	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				-108 360	108 360
Årets resultat					-1 065 456
Vid årets utgång	77 829 066	25 940 934	935 257	-1 853 323	-1 065 456

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	2 662 877	2 626 506	2 662 957	2 653 237	652 798
Årets resultat	-1 065 456	-108 360	-98 596	209 993	-3 709 674
Årets kassaflöde	280 880	1 225 261			
Soliditet %	66	66	65	65	64
Likviditet %	299	339	549	370	619
Snittränta lån den 31/12 %	3,4	2,1	0,9	1,1	1,2
Räntekänslighet %	20,5	21,3	22,2	22,3	23,3
Årsavgift i kr/ kvm *	524	516	485	485	485
Skuldsättning i kr/ kvm	10 247	10 306	10 766	10 825	11 278
Sparande i kr/ kvm	118	229	274	292	-100
Energikostnad i kr/ kvm	36	34			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

*** Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total bostadsrättsyta. Nyckeltalet inkluderar IMD-avgifter för vatten från och med 2022.

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

Upplysning vid förlust

Årsavgiften har inte tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning i sin helhet, vilket medfört förlust. Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen höjde årsavgiften 2024 och har fortsatt kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och ekonomiska åtaganden infrias.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 853 323
Årets resultat	-1 065 456
Summa	-2 918 779

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-392 012
Överföring till yttre fond enligt stadgar	152 460
Balanseras i ny räkning	-2 679 227
	-2 918 779

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 661 829	2 626 506
Övriga rörelseintäkter	3	1 048	-
Summa rörelseintäkter		2 662 877	2 626 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-599 580	-604 077
Övriga externa kostnader	5	-125 093	-118 612
Underhåll enligt plan	6	-392 012	-
Personalkostnader och arvoden	7	-88 125	-85 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 735	-1 273 735
Rörelseresultat		184 332	544 924
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 058	29 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 846	-683 276
Resultat efter finansiella poster		-1 065 456	-108 360
Årets resultat		-1 065 456	-108 360

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	151 917 885	153 191 620
		<u>151 917 885</u>	<u>153 191 620</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>151 917 885</u>	<u>153 191 620</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 059	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 401 002	2 420 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 969	49 291
		<u>2 475 030</u>	<u>2 469 412</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 475 030</u>	<u>2 469 412</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>154 392 915</u>	<u>155 661 032</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		77 829 066	77 829 066
Upplåtelseavgifter		25 940 934	25 940 934
Fond för yttre underhåll		935 257	782 797
		<u>104 705 257</u>	<u>104 552 797</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 853 323	-1 592 503
Årets resultat		-1 065 456	-108 360
		<u>-2 918 779</u>	<u>-1 700 863</u>
Summa eget kapital		<u>101 786 478</u>	<u>102 851 934</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	24 390 000
		-	24 390 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	52 077 500	27 987 500
Leverantörsskulder		22 652	21 973
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	506 285	409 625
		<u>52 606 437</u>	<u>28 419 098</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>154 392 915</u>	<u>155 661 032</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 065 456	-108 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 273 735	1 273 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		208 279	1 165 375
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-24 738	-17 938
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		97 339	77 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten		280 880	1 225 261
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-300 000	-2 337 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-2 337 500
Årets kassaflöde		-19 120	-1 112 239
Likvida medel vid årets början		2 420 122	3 532 360
Likvida medel vid årets slut		2 401 002	2 420 121

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) Årsredovisning i mindre företag.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker i enlighet med föreningens stadgar om minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2016-2030. Därefter beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 538 144	2 464 056
Årsavgifter, vatten	120 308	154 509
Övriga intäkter	3 377	7 941
Summa	2 661 829	2 626 506

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	1 048	-
Summa	1 048	-

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	6 895	8 707
Fastighetsskötsel	107 092	65 481
Försäkringar	65 811	58 878
Bredband, TV	175 977	250 451
Löpande underhåll	50 448	55 724
Sophantering	4 012	-
Vatten och avlopp	177 386	164 836
Övriga driftskostnader	11 959	-
Summa	599 580	604 077

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	75 004	74 005
Datorutrustning och programvara	22 891	-
Pantförskrivningsavgifter	2 995	5 759
Revisionsarvode	14 625	14 000
Överlåtelseavgifter	1 313	5 968
Övrigt	8 265	18 880
Summa	125 093	118 612

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Värmepumpar	309 745	-
Belysning	11 875	-
Hängränna	42 136	-
Radonmätning	28 256	-
Summa	392 012	-

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	67 099	64 798
Sociala avgifter	21 026	20 360
Summa	88 125	85 158

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2116.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2016
Fastighetsbeteckning: Gråpäronet 1

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	119 971 529	119 971 529
Ingående anskaffningsvärden mark	40 200 000	40 200 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	740 175	740 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 911 704	160 911 704

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-7 720 085	-6 446 350
Årets avskrivningar	-1 273 734	-1 273 734
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 993 819	-7 720 084
Redovisat värde vid årets slut	151 917 885	153 191 620
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	66 150 000	66 150 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	27 972 000	27 972 000
Summa	94 122 000	94 122 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	72 969	49 291
Summa	72 969	49 291

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank	4,65	3 mån	14 625 000	14 625 000
Swedbank	4,53	3 mån	13 062 500	13 062 500
Swedbank	3,30	2024-06-19	12 665 000	12 965 000
Swedbank	0,76	2024-09-25	11 725 000	11 725 000
Summa			52 077 500	52 377 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till	300 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	51 777 500

Amortering inom fem år beräknas uppgå till	1 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	50 577 500

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
Summa	58 500 000	58 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	250 198	255 622
Upplupna räntekostnader	172 516	113 203
Upplupna arvoden	44 700	39 500
Övriga upplupna kostnader	38 871	1 300
Summa	506 285	409 625

Underskrifter

Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via elektronisk signering

Pierre Kouaib

Gabriel Cavas

Ninous Chabo

Nisen Marmayohan

Min revisionsberättelse har lämnats via elektronisk signering

Lena Zozulyak
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ragnhilds Kulle, org.nr. 769628-6181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ragnhilds Kulle för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ragnhilds Kulle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

NOTERINGAR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

