



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Gråpäronet 1. Bostadsrättsföreningen finns belägen i Södertälje Kommun. Byggår 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 42 lägenheter i radhus är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5082 kvm. Föreningen har 84 p-platser.

Styrelse

Nisha Celik	Ordförande
Razzouk Youssef	Ledamot
Shazia Sadaf	Ledamot
Mattias Karlsson	Ledamot
Nadia Karolina Barsoum	Ledamot
Pierre Kouaib	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Robert Ablahad (sammankallande), samt Nicklas Berg och Salim Keriakes.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-29. Stämmans röstlängd var 19 (representerade lägenheter), med något fler antal medlemmar närvarande.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Veteranpoolen AB
Sjödalens Bygg & Fastighetservice
Telge Energi
Telge Återvinning

Uppdrag

Administrativ och ekonomisk förvaltning
Snörenhållning
Markskötsel
Felanmälan & jour
El, vatten & avlopp
Sophämtning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Två-års besiktning är genomförd under året.

Årets utförda underhåll

Endast mindre åtgärder har skett under året.

Prognos, planerat underhåll

Inga planerade åtgärder de närmaste åren.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett. Föreningen hade 80 medlemmar vid årets utgång.

Extraordinära händelser

År 2018 har återbäring inkommit från byggherren Bonava AB om 2 048 471kr, på grund av att samtliga lägenheters boytor har visats vara 2 kvm/st mindre än förväntat. Till följd har föreningens anskaffningsvärde på byggnader korrigerats med samma belopp under år 2019, vilket har resulterat i en resultatmässig förlust vid nedskrivning om 2 002 384kr. Detta påverkar inte föreningens likvida medel.

I samband med ersättningen från Bonava AB har det beslutats om nio avgiftsfria månader under år 2019, vilket uppgår till 1 848 042kr. Resterande ersättningsbelopp består av 200 429kr, vilket har beslutats användas till amortering av föreningens lån år 2018.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	77 829 066	25 940 934	381 727	295 437	2 111 406
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			154 980	-154 980	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				2 111 406	-2 111 406
Årets resultat					-3 709 674
Vid årets utgång	77 829 066	25 940 934	536 707	2 251 863	-3 709 674

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	652 798	4 601 609	2 614 324	645 791	-
Årets resultat	-3 709 674	2 111 406	478 413	126 984	-
Soliditet %	64	65	64	64	-
Likviditet %	619	2 021	506	178	-
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,2	1,1	-	-
Räntekänslighet %	23,3	23,4	24,1	94,9	-
Årsavgift i kr/ kvm	485	485	477	477	-
Skuldsättning i kr/ kvm	11 278	11 330	11 288	11 317	-
Sparande i kr/ kvm	-100	250	-	-	-
Energikostnad i kr/ kvm	2	2	-	-	-

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

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 boyta (Bostadsrättsytan)

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 och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		4 726 842	2 294 630
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		652 798	4 601 609
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		7 161	-
Minskning av kortfristiga fordringar		3 544	72 885
Ökning av kortfristiga skulder		307 252	-
Summa årets flöde in		970 755	4 674 494
Pengar ut			
Driftskostnader		-332 081	-503 978
Övriga externa kostnader		-105 603	-88 352
Personalkostnader		-61 379	-58 876
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-668 469	-618 797
Minskning av kortfristiga skulder		-	-237 279
Amortering av lån		-262 500	-735 000
Summa årets flöde ut		-1 430 032	-2 242 282
Summa av kassaflödet		-459 277	2 432 212
Likvida medel vid årets början		4 726 842	2 294 630
Likvida medel vid årets slut		4 267 565	4 726 842

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 251 863
Årets resultat	-3 709 674
Summa	<u>-1 457 811</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond enligt ekonomisk plan	154 980
Balanseras i ny räkning	-1 612 791
	<u>-1 457 811</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	652 798	2 553 138
Övriga rörelseintäkter	3	-	2 048 471
Summa rörelseintäkter		<u>652 798</u>	<u>4 601 609</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-332 081	-503 978
Övriga externa kostnader	5	-105 603	-88 352
Personalkostnader och arvoden	6	-61 379	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 717	-1 220 200
Övriga rörelsekostnader	7	-2 002 384	-
Rörelseresultat		<u>-3 048 366</u>	<u>2 730 203</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 161	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-668 469</u>	<u>-618 797</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 709 674</u>	<u>2 111 406</u>
Årets resultat		<u>-3 709 674</u>	<u>2 111 406</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	156 272 649	159 474 750
		<u>156 272 649</u>	<u>159 474 750</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>156 272 649</u>	<u>159 474 750</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	200
Avräkningskonto Fastum		-	3 726 842
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 267 565	1 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 729	19 073
		<u>4 283 294</u>	<u>4 746 115</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 283 294</u>	<u>4 746 115</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>160 555 943</u>	<u>164 220 865</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		77 829 066	77 829 066
Fond för yttre underhåll		536 707	381 727
Upplåtelseavgifter		25 940 934	25 940 934
		<u>104 306 707</u>	<u>104 151 727</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 251 863	295 437
Årets resultat		-3 709 674	2 111 406
		<u>-1 457 811</u>	<u>2 406 843</u>
Summa eget kapital		<u>102 848 896</u>	<u>106 558 570</u>
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 027 500	57 427 500
		<u>43 027 500</u>	<u>57 427 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 287 500	150 000
Leverantörsskulder		29 266	19 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	362 781	65 652
		<u>14 679 547</u>	<u>234 795</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>160 555 943</u>	<u>164 220 865</u>

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 fastigheter baseras på föreningens ekonomiska plan. 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.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 464 056	2 464 056
Avgiftsbortfall	-1 850 042	-
Förbrukningsavgifter, el	38 663	89 082
Övriga intäkter	121	-
Summa	652 798	2 553 138

Brf Ragnhilds Kulle har under år 2019 haft nio avgiftsfria månader.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning, Bonava AB	-	2 048 471
Summa	-	2 048 471

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	11 952	9 919
Fastighetsskötsel	82 838	128 344
Försäkringar	45 222	42 042
Löpande underhåll	23 209	25 334
Sophantering	4 868	-
Vatten och avlopp	159 467	294 179
Övriga driftskostnader	4 525	4 160
Summa	332 081	503 978

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	67 500	50 625
Kreditupplysningar	750	-
Pantförskrivningsavgifter	3 720	-
Postbefordran	438	2 627
Revisionsarvoden	19 375	22 375
Överlåtelseavgifter	3 489	-
Övrigt	10 331	12 725
Summa	105 603	88 352

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	44 802	44 800
Sociala avgifter	14 077	14 076
Övriga personalkostnader	2 500	-
Summa	61 379	58 876

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förlust vid nedskrivning av gammalt anskaffningsvärde, byggnader	2 002 384	-
Summa	2 002 384	-

Not 8 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	122 020 000	122 020 000
Ingående anskaffningsvärden mark	40 200 000	40 200 000
Nedskrivning byggnader	-2 048 471	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 171 529	162 220 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 745 250	-1 525 050
Årets avskrivningar	-1 199 717	-1 220 200
Nedskrivning byggnader	46 087	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 898 880	-2 745 250
Redovisat värde vid årets slut	156 272 649	159 474 750
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	53 256 000	53 256 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	19 908 000	19 908 000
Summa	73 164 000	73 164 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	15 729	19 073
Summa	15 729	19 073

Not 10 Skulder till kreditinstitut

				2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering		
Swedbank	1,03	2023-11-10	-	14 625 000	14 625 000
Swedbank	0,91	2020-09-25	150 000	14 137 500	14 287 500
Swedbank	1,20	2022-12-22	112 500	14 512 500	14 625 000
Swedbank	1,54	2021-09-24	-	14 040 000	14 040 000
Summa			262 500	57 315 000	57 577 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till 300 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 13 987 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 027 500

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 55 815 000

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
Summa	58 500 000	58 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

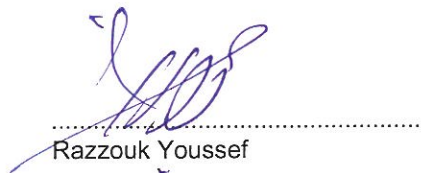
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	227 725	-
Upplupna räntekostnader	65 577	5 152
Upplupna arvodeskostnader	39 500	39 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 979	21 000
Summa	362 781	65 652

Underskrifter

Södertälje den 24/4-2020



Nisha Celik



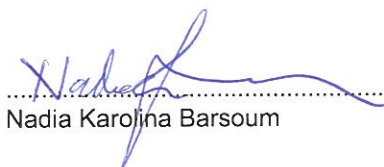
Razzouk Youssef



Shazia Sadaf



Mattias Karlsson

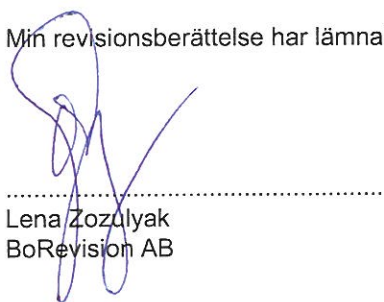


Nadia Karolina Barsoum



Pierre Kouaib

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-05



Lena Zozulyak
BoRevision AB

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed 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. 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 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.

07

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 överträdelse 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 den 5/05 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 föreningsstämman 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.

