



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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 som är belägen i Södertälje Kommun. Byggår 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar, filial till Tryg Forsikring A/S. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvar och bostadsrättstillägg.

### Bostäder och lokaler

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
Emmanuel Amadasun	Ledamot
Mattias Karlsson	Ledamot
Ninous Chabo	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB.

## Valberedning

Styrelsen är valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-25.  
Extra föreningsstämma avhölls 2023-02-08

## **Förvaltning**

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

### **Företag**

HSB Södertälje ek förening  
Jonssons Fastighetsjour  
Telge Energi  
Telge Återvinning

### **Uppdrag**

Administrativ och ekonomisk förvaltning  
Snöröjning samt felanmälan & jour  
EI, vatten & avlopp  
Sophämtning

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Garantibesiktningen som görs fem år efter inflyttning utfördes under 2021.

### **Årets utförda underhåll**

Under året har endast mindre skötselåtgärder gjorts som trimning av växlighet och trädfällning, reparerat lyktstolpar och bytt strålkastare samt bytt ut givare och ventiler som reglerar temperaturen på varmvattnet.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2023-01-01.

### **Medlemsinformation**

Under året har en överlåtelse skett. Föreningen hade 79 medlemmar vid årets utgång.

### **Övrigt**

Föreningens lån har amorterats med 2 Mkr utöver de löpande amorteringarna under året.

## **Framtida investeringar och underhåll**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.

Inga stora investeringar är planerade de närmaste åren.

## 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>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	77 829 066	25 940 934	846 667	-1 557 777	-98 596
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			152 460	-152 460	
Uttag ur yttre fond			-216 330	216 330	
Balanseras i ny räkning				-98 596	98 596
Årets resultat					-108 360
<b>Vid årets utgång</b>	<b>77 829 066</b>	<b>25 940 934</b>	<b>782 797</b>	<b>-1 592 503</b>	<b>-108 360</b>

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	2 626 506	2 662 957	2 653 237	652 798	4 601 609
Årets resultat	-108 360	-98 596	209 993	-3 709 674	2 111 406
Soliditet %	66	65	65	64	65
Likviditet %	339	549	370	619	2 021
Snittränta lån den 31/12 %	2,1	0,9	1,1	1,2	1,2
Räntekänslighet %	21,3	22,2	22,3	23,3	23,4
Årsavgift i kr/ kvm	485	485	485	485	485
Skuldsättning i kr/ kvm	10 306	10 766	10 825	11 278	11 330
Sparande i kr/ kvm	229	274	292	-100	656
Energikostnad i kr/ kvm	2	2	2	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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 532 359</b>	<b>2 718 957</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 626 506	2 662 957
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		29 992	6 039
Minskning av kortfristiga fordringar		-	38 614
Ökning av kortfristiga skulder		77 824	-
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>2 734 322</b>	<b>2 707 610</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-604 077	-482 678
Övriga externa kostnader		-118 612	-104 143
Underhåll enligt plan		-	-216 330
Personalkostnader		-85 158	-92 334
Köp av anläggningstillgångar		-	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-683 276	-598 371
Ökning av kortfristiga fordringar		-17 938	-
Minskning av kortfristiga skulder		-	-100 351
Amortering av lån		-2 337 500	-300 001
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-3 846 561</b>	<b>-1 894 208</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-1 112 239</b>	<b>813 402</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 532 360</b>	<b>2 718 957</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 420 121</b>	<b>3 532 359</b>

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 592 503
Årets resultat	-108 360
Summa	<u>-1 700 863</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond enligt stadgar	152 460
Balanseras i ny räkning	<u>-1 853 323</u>
	-1 700 863

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	2 626 506	2 662 957
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 626 506</b>	<b>2 662 957</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-604 077	-482 678
Övriga externa kostnader	4	-118 612	-104 144
Underhåll enligt plan	5	-	-216 330
Personalkostnader och arvoden	6	-85 158	-92 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 735	-1 273 735
<b>Rörelseresultat</b>		<b>544 924</b>	<b>493 736</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 992	6 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 276	-598 371
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-108 360</b>	<b>-98 596</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 360</b>	<b>-98 596</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	153 191 620	154 465 354
		<u>153 191 620</u>	<u>154 465 354</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>153 191 620</u>	<u>154 465 354</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	260
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 420 121	3 532 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 291	31 094
		<u>2 469 412</u>	<u>3 563 713</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 469 412</u>	<u>3 563 713</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>155 661 032</u>	<u>158 029 067</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		77 829 066	77 829 066
Upplåtelseavgifter		25 940 934	25 940 934
Fond för yttre underhåll		782 797	846 667
		<u>104 552 797</u>	<u>104 616 667</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 592 503	-1 557 777
Årets resultat		-108 360	-98 596
		<u>-1 700 863</u>	<u>-1 656 373</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>102 851 934</u>	<u>102 960 294</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 390 000	26 162 500
		<u>24 390 000</u>	<u>26 162 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	27 987 500	28 552 500
Leverantörsskulder		21 973	26 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	409 625	327 307
		<u>28 419 098</u>	<u>28 906 273</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>155 661 032</u>	<u>158 029 067</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 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 464 056	2 464 056
Förbrukningsavgifter, vatten	154 509	152 712
Övriga intäkter	7 941	46 189
<b>Summa</b>	<b>2 626 506</b>	<b>2 662 957</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	8 707	7 917
Fastighetsskötsel	65 481	49 751
Försäkringar	58 878	54 502
Kabel-TV / Bredband	250 451	178 977
Löpande underhåll	55 724	18 496
Sophantering		3 929
Vatten och avlopp	164 836	169 107
<b>Summa</b>	<b>604 077</b>	<b>482 678</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	74 005	68 429
Pantförskrivningsavgifter	5 759	5 224
Revisionsarvoden	14 000	13 750
Överlåtelseavgifter	5 968	4 745
Övrigt	18 880	11 996
<b>Summa</b>	<b>118 612</b>	<b>104 144</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föregående års planerade underhåll	-	216 330
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>216 330</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	64 798	65 659
Övriga arvoden		4 600
Sociala avgifter	20 360	22 075
<b>Summa</b>	<b>85 158</b>	<b>92 334</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 911 704</b>	<b>160 911 704</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-6 446 350	-5 172 615
Årets avskrivningar	-1 273 734	-1 273 735
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 720 084</b>	<b>-6 446 350</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>153 191 620</b>	<b>154 465 354</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	66 150 000	66 150 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	27 972 000	27 972 000
<b>Summa</b>	<b>94 122 000</b>	<b>94 122 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	49 291	31 094
<b>Summa</b>	<b>49 291</b>	<b>31 094</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank	1,03	2023-11-24	14 625 000	14 625 000
Swedbank	0,76	2024-09-25	11 725 000	11 837 500
Swedbank	3,30	2024-06-19	12 965 000	-
Swedbank	3,24 (rörlig)	-	13 062 500	
Swedbank	1,20	2022-12-22	-	14 212 500
Swedbank	0,61	2022-09-28	-	14 040 000
<b>Summa</b>			<b>52 377 500</b>	<b>54 715 000</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	300 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	27 687 500
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>24 390 000</b>

Amortering inom fem år beräknas uppgå till	1 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	50 877 500

## Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
<b>Summa</b>	<b>58 500 000</b>	<b>58 500 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	255 622	253 890
Upplupna räntekostnader	113 203	32 566
Upplupna arvodeskostnader	39 500	39 500
Övriga upplupna kostnader	1 300	1 351
<b>Summa</b>	<b>409 625</b>	<b>327 307</b>

## Underskrifter

Via digital signering

.....  
Pierre Kouaib

.....  
Emmanuel Amadasun

.....  
Mattias Karlsson

.....  
Gabriel Cavas

.....  
Ninous Chabo

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....  
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 2022.

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 2022 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 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 revisionsmed 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.

## 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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i 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.

