



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ragnarök



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ragnarök

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

| | | |
|------------------|-----------------|------------------------|
| Mats Jansson | Ordförande | |
| Anna Ronnelin | Vice ordförande | |
| Lina Cronholm | Ledamot | |
| Patrik Johansson | Ledamot | Avgick den 18 okt 2020 |
| Ulla Skog | Ledamot | |
| William Wallin | Ledamot | |
| Magnus Åkervik | Ledamot | |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Peter Olsson | Ordinarie Extern | Ernst & Young AB |
| Jörgen Malmunger | Ordinarie Intern | |

Valberedning

Petra Karlsson
Tommy Liden
Sara Sporrang

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Malmö Gudhem | 2002 | Malmö |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

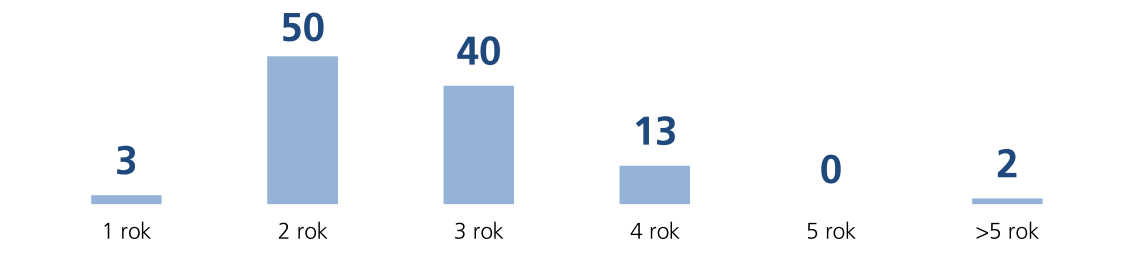
Värdeåret är 1942.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2020-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Maskinbyte tvättstuga | 2020 | |
| Utemiljö på 31A sidan | 2019 | |
| Fönster renovering | 2018 - 2019 | |
| Renovering tvättstuga 1 | 2018 | 2018 |
| Renovering av tvättstuga 3 | 2018 | Avslutat |
| Trygghetsåtgärder källare | 2017 | Avslutat |
| Renovering källarförråd | 2017 - 2019 | Gallergrindar |
| Antiduvsystem | 2017 | Löpande underhåll |
| Värmesystem | 2017 | Utbyte av växlarplattor & ställplattor |
| Totalrenovering tvättstuga 3 | 2017 | Avslutat |
| Omläggning av tak | 2016 | Avslutat |
| Rörsystem, avlopp | 2016 | Delvis spolning av rör, avlopp |
| Renovering av vissa balkonger | 2016 - 2017 | Vid behov |
| Källarfönster i sockel renoveras eller utbytes | 2015 | Till vissa delar. Resterande 2017-2018 |
| Byte av garageport | 2015 | |
| Elstationerna i källaren byggs in och skyddas | 2014 - 2018 | |
| Nytt låssystem | 2013 - 2014 | Avslutat |
| Tvättstuga 2 torkrum | 2012 | Totalrenovering |
| Utfasning av gas | 2012 - 2017 | Avslutat |
| Översyn klinkers på altaner | 2011 | Kontinuerligt |
| Fågelnät ventilationskanaler taket | 2011 - 2012 | Arbetet avslutat |
| Nytt gårdsbjälklag med trädgård | 2010 | Arbetet avslutat |
| Nytt underjordiskt garage | 2010 | Avslutat 2010 |
| Åtgärda fukt i källare/dränering | 2009 - 2015 | Avslutad |
| Renovering av hissar | 2006 - 2007 | Arbetena avslutades under 2007 |
| Målning av trapphus | 2005 | Arbetena avslutades under 2005 |
| Rörstambyte köksavlopp | 2004 - 2005 | Arbetet avslutat under 2005 |
| Målning av tak | 2004 | Visst arbete utfördes 2010 |
| Byte av radiatorventiler och injustering av värmeanläggning | 2004 - 2005 | Visst arbete utfördes 2010 |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Hissbyte vid behov | | Vid behov |
| I källaren relining/byte avloppsrör | | Eventuellt behov |
| El-stambyte | 2021 | Upphandlingar pågår |
| Tvättning av fasad | 2021 | Trolig åtgärd, inväntar mer information av entreprenör. Mer information kommer under våren |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------------------------|---------------------|
| Fastighetsskötsel | Fastighetsteamet AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Underhåll garageport | SHP-portleverantör |
| Underhåll porttelefoni | Sydantenn |
| El-värme | E-on |
| Underhåll tvättservice | Electrolux |
| Underhåll hissar | Kone hissar |
| Underhåll entrédörrar | Niba |
| Bredband | Telia |
| Åtgärdstjänster | Securitas |
| Nyttjanderättsavtal (brunnar) | Malmö Stad |
| Sophantering | Suez |
| Matavfall | VA-syd |
| Portinspektion | Inspecta |
| Hissinspektion | Salwéns |
| Snöskottning tak | Helléns plåt |
| Snöröjning mark | SBC |
| Skadedjursbekämpning | Anticimex |
| Trädgårdsarbete | Veteranpoolen |

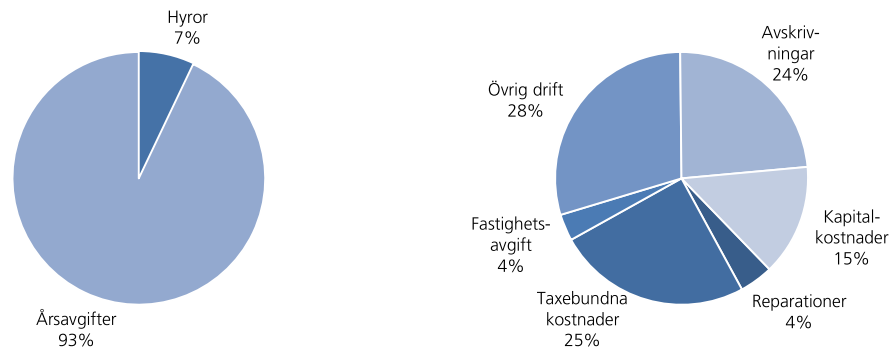
Föreningens ekonomi

Föreningen amorterar årligen 200 000 kr. Under året har en enskild amortering om 3 000 000 kr gjorts. Likviditeten är väldigt god i föreningen. Styrelsen räknar också med att vi kommer att kunna betala den el-renovering som kommer att ske under 2021 med kontanta medel.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 7 659 429 | 6 801 976 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 5 860 242 | 5 794 438 |
| Finansiella intäkter | 8 758 | 10 030 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 22 011 |
| | 5 869 000 | 5 826 480 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 936 775 | 3 792 309 |
| Finansiella kostnader | 679 545 | 697 010 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 49 410 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 85 147 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 3 200 000 | 200 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 60 539 | 279 708 |
| | 7 011 416 | 4 969 027 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 6 517 013 | 7 659 429 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -1 142 416 | 857 453 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi amorterat 3 000 000 kr på ett av våra lån. Det betyder att vi minskar våra räntekostnader och minskar skulden för varje enskild bostadsrättsinnehavare. Lånet som förföll är nu istället på 11 000 000 kr och har rörlig ränta. Se vidare detaljer i årsredovisningen.

Föreningen har under året skaffat sig en hemsida med adressen www.brfragnarok.se

Inga andra väsentliga händelser får anses ha skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 721 | 714 | 707 | 692 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 785 | 777 | 671 | 883 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 822 | 5 246 | 5 293 | 5 320 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 15 | 18 | 18 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 80 | 76 | 70 | 82 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 30 | 27 | 26 | 27 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 79 | 81 | 80 | 111 |
| Soliditet (%) | 63 | 60 | 60 | 59 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 109 | 171 | 158 | 234 |
| Nettoomsättning (tkr) | 5 860 | 5 794 | 5 732 | 5 673 |

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

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 49 363 566 | 0 | 0 | 49 363 566 |
| Upplåtelseavgifter | 8 204 970 | 0 | 0 | 8 204 970 |
| Fond för yttre underhåll | 1 144 502 | 449 814 | -880 904 | 1 575 592 |
| S:a bundet eget kapital | 58 713 038 | 449 814 | -880 904 | 59 144 128 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 2 326 425 | -449 814 | 1 052 208 | 1 724 031 |
| Årets resultat | 1 108 978 | 1 108 978 | -171 304 | 171 304 |
| S:a fritt eget kapital | 3 435 403 | 659 164 | 880 904 | 1 895 335 |
| S:a eget kapital | 62 148 441 | 1 108 978 | 0 | 61 039 463 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 1 108 978 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 776 239 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -449 814 |
| summa balanserat resultat | 3 435 403 |

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

| |
|------------------|
| 34 375 |
| 3 469 778 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 859 742 | 5 794 438 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 500 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 860 242 | 5 794 438 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 555 074 | -3 337 140 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -268 895 | -307 751 |
| Personalkostnader | Not 6 | -112 806 | -147 418 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 143 703 | -1 143 846 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 080 477 | -4 936 155 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 779 765 | 858 283 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 758 | 10 030 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -679 545 | -697 010 |
| Summa finansiella poster | | -670 787 | -686 980 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 108 978 | 171 304 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 108 978 | 171 304 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------|-------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,15 | 92 434 355 | 93 500 418 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 213 594 | 241 824 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 92 647 949 | 93 742 242 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 5 000 | 5 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 000 | 5 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 92 652 949 | 93 747 242 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 995 | 4 962 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 1 790 325 | 4 857 830 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 80 165 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 873 485 | 4 862 792 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 4 756 725 | 2 824 687 |
| Summa kassa och bank | | 4 756 725 | 2 824 687 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 630 210 | 7 687 479 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 99 283 160 | 101 434 721 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 57 568 536 | 57 568 536 |
| Fond för yttre underhåll | Not 14 | 1 144 502 | 1 575 592 |
| Summa bundet eget kapital | | 58 713 038 | 59 144 128 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 326 425 | 1 724 031 |
| Årets resultat | | 1 108 978 | 171 304 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 435 403 | 1 895 335 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 62 148 441 | 61 039 463 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 17 200 000 | 17 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 200 000 | 17 400 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 19 200 000 | 22 200 000 |
| Leverantörsskulder | | 149 692 | 167 923 |
| Skatteskulder | | 12 254 | 6 690 |
| Övriga skulder | | 13 933 | 74 959 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 558 839 | 545 685 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 934 719 | 22 995 258 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 99 283 160 | 101 434 721 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-----------------------|----------|----------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättring | 20-50 år | 20-50 år |
| Tvättstuga | 10 år | 10 år |
| Hissanläggning | 10-30 år | 10-30 år |
| Garage/Parkering | 80 år | 80 år |
| Porttelefon | 10 år | 10 år |
| Tak | 20 år | 20 år |
| Trädgård | 25 år | 25 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 440 172 | 5 386 838 |
| Hyror bostäder | 155 334 | 153 811 |
| Hyror garage | 259 200 | 252 000 |
| Elintäkter | 1 800 | 1 800 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 154 | 0 |
| Öresutjämning | 82 | -11 |
| | 5 859 742 | 5 794 438 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|------------|----------|
| Övriga intäkter | 500 | 0 |
| | 500 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 339 924 | 326 844 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 30 129 | 43 304 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 23 769 | 51 209 |
| | Snöröjning/sandning | 6 450 | 20 900 |
| | Städning enligt beställning | 10 082 | 19 094 |
| | Hissbesiktning | 6 415 | 9 286 |
| | Bevakning | 149 771 | 141 905 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 556 |
| | Gård | 3 222 | 633 |
| | Serviceavtal | 97 751 | 112 629 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 633 | 8 420 |
| | Teleport/hissanläggning | 12 241 | 0 |
| | Brandskydd | 0 | 1 275 |
| | Fordon | 0 | 1 936 |
| | | 682 386 | 737 990 |
| | Reparationer | | |
| | Hyseslägenheter | 1 263 | 0 |
| | Tvättstuga | 70 955 | 11 576 |
| | Entré/trapphus | 8 880 | 3 725 |
| | Lås | 9 241 | 8 207 |
| | VVS | 26 271 | 12 250 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 28 641 | 4 333 |
| | Ventilation | 0 | 2 130 |
| | Elinstallationer | 21 079 | 13 860 |
| | Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon | 12 881 | 6 977 |
| | Hiss | 0 | 7 526 |
| | Tak | 0 | 2 079 |
| | Fönster | 5 066 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 951 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 1 033 |
| | Garage/parkering | 5 016 | 679 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 18 270 | 46 349 |
| | | 208 514 | 120 723 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 190 219 |
| | Källare | 0 | 292 500 |
| | Entré/trapphus | 34 375 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 13 906 |
| | Fönster | 0 | 215 141 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 169 138 |
| | | 34 375 | 880 904 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 130 787 | 155 592 |
| | Värme | 687 942 | 659 238 |
| | Vatten | 256 142 | 233 110 |
| | Sophämtning/renhållning | 117 646 | 121 401 |
| | Grovsopor | 3 740 | 6 393 |
| | | 1 196 257 | 1 175 734 |

| Not 4 fortsättning | | 2020 | 2019 |
|--|--|------------------|------------------|
| Övriga driftkostnader | | | |
| Försäkring | | 181 726 | 176 450 |
| Kabel-TV | | 89 532 | 0 |
| Bredband | | 0 | 88 620 |
| | | 271 258 | 265 070 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | | 162 283 | 156 719 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | | 2 555 074 | 3 337 140 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | 2020 | 2019 |
| Kreditupplysning | | 6 433 | 5 194 |
| Medlemsinformation | | 3 063 | 2 645 |
| Tele- och datakommunikation | | 19 615 | 20 555 |
| Inkassering avgift/hyra | | 1 800 | 850 |
| Hysesförluster | | 379 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | | 20 313 | 20 313 |
| Föreningskostnader | | 9 351 | 10 713 |
| Styrelseomkostnader | | 206 | 149 |
| Fritids- och trivselkostnader | | 7 062 | 2 796 |
| Studieverksamhet | | 0 | 1 188 |
| Förvaltningsarvode | | 162 156 | 159 662 |
| Administration | | 10 683 | 12 310 |
| Korttidsinventarier | | 8 524 | 10 285 |
| Konsultarvode | | 8 068 | 49 928 |
| Föreningsavgifter | | 3 383 | 3 464 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | | 7 860 | 7 700 |
| | | 268 895 | 307 751 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | 2020 | 2019 |
| Anställda och personalkostnader | | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | | |
| Följande ersättningar har utgått | | | |
| Styrelse och internrevisor | | 86 402 | 112 538 |
| Löner | | 0 | 2 600 |
| Sociala kostnader | | 26 404 | 32 280 |
| | | 112 806 | 147 418 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | 2020 | 2019 |
| Byggnad | | 581 889 | 581 889 |
| Förbättringar | | 414 954 | 414 954 |
| Markanläggning | | 69 219 | 69 219 |
| Inventarier | | 77 640 | 77 783 |
| | | 1 143 703 | 1 143 846 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 100 583 929 | 100 583 929 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 100 583 929 | 100 583 929 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -7 083 510 | -6 017 447 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 066 063 | -1 066 063 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 149 573 | -7 083 510 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 92 434 355 | 93 500 418 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 25 444 580 | 25 444 580 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 64 120 000 | 64 120 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 60 000 000 | 60 000 000 |
| | | 124 120 000 | 124 120 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 123 000 000 | 123 000 000 |
| | Lokaler | 1 120 000 | 1 120 000 |
| | | 124 120 000 | 124 120 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 206 125 | 206 125 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 206 125 | 206 125 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -206 125 | -206 125 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -206 125 | -206 125 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 10 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 479 929 | 479 929 |
| | Nyanskaffningar | 49 410 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 529 339 | 479 929 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -238 105 | -160 322 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -77 640 | -77 783 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -315 745 | -238 105 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 213 594 | 241 824 |
| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 5 000 | 5 000 |
| | | 5 000 | 5 000 |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 30 037 | 23 088 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 760 288 | 4 834 742 |
| | | 1 790 325 | 4 857 830 |
| Not 13 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Arvoden och sociala avgifter | 80 165 | 0 |
| | | 80 165 | 0 |
| Not 14 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Vid årets början | 1 575 592 | 1 907 690 |
| | Reservering enligt stadgar | 449 814 | 449 814 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -880 904 | -781 912 |
| | Vid årets slut | 1 144 502 | 1 575 592 |

| Not 15 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | Villkors- ändringsdag | |
|---------------|--|-------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| | | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | | Belopp 2019-12-31 |
| | SBAB | 2,210 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2024-01-22 |
| | SBAB | 2,380 % | 9 400 000 | 9 600 000 | 2027-12-09 |
| | SBAB | 0,840 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2021-04-06 |
| | Handelsbanken | 0,490 % | 11 000 000 | 14 000 000 | 2021-12-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 36 400 000 | 39 600 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -19 200 000 | -22 200 000 | |
| | | | 17 200 000 | 17 400 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 400 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 16 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--------------------|------------------------|------------|
| | | Fastighetsinteckningar | 56 250 000 |

| Not 17 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------|---|----------------|------------|
| | | Ränta | 43 468 |
| Avgifter och hyror | 515 371 | 492 929 | |
| Konsultarvode | 0 | 13 250 | |
| | 558 839 | 545 685 | |

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

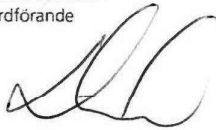
MALMÖ den 21 / 4 2021



Mats Jansson
Ordförande



Anna Ronnelin
Vice ordförande



Lina Cronholm
Ledamot



Ulla Skog
Ledamot

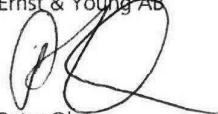


William Wallin
Ledamot

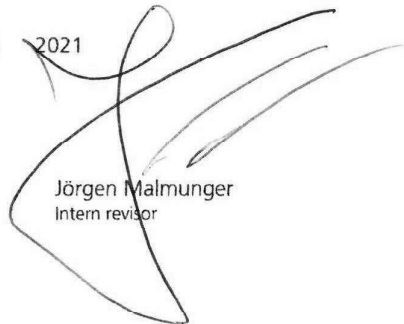


Magnus Åkervik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2021
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Jörgen Malmunger
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ragnarök för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

Den interna revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ragnarök för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

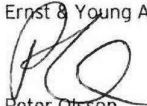
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

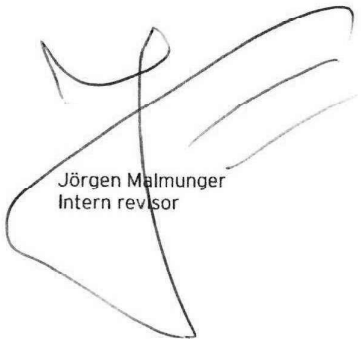
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Malmö den 21/4 2021

Ernst & Young AB


Peter Olsson
Auktoriserad revisor


Jörgen Malmunger
Intern revisor