



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 – skräddarsydd 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 Sporröng

Sammanställande

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.

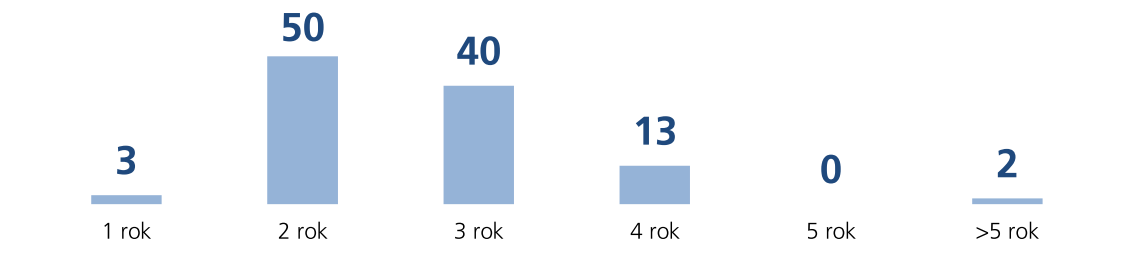
Värdeåret är 1942.

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 1	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
Fågel nät 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

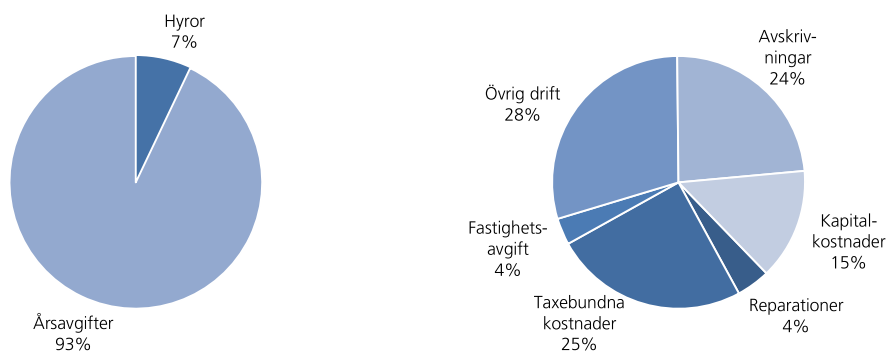
Föreningens ekonomi

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 stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 363 566	0	0	49 363 566
Upplåtelseavgifter	8 204 970	0	0	8 204 970
Fond för yttre underhåll	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 ianspråk tas
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 BFAR 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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, 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			
Övriga driftkostnader		2020	2019
	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		2020	2019
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER			
	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		2020	2019
PERSONALKOSTNADER			
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		2020	2019
AVSKRIVNINGAR			
	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
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	479 929	479 929
	Nyanskaffningar	49 410	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	529 339	479 929
	Ackumulerade 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				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
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	56 250 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Ränta		43 468	39 506
Avgifter och hyror		515 371	492 929
Konsultarvode		0	13 250
		558 839	545 685

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

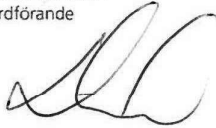
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets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

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 21 / 4 2021



Mats Jansson
Ordförande



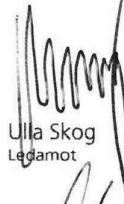
Lina Cronholm
Ledamot



William Wallin
Ledamot



Anna Ronnelin
Vice ordförande



Ulla Skog
Ledamot

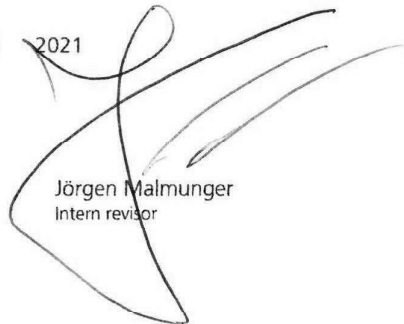


Magnus Åkervik
Ledamot

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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

90

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

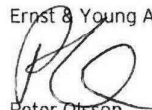
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

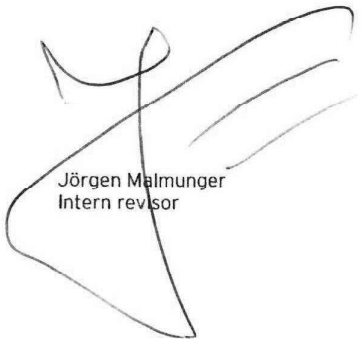
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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