



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ragnarök

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Gudhem	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1942

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 106 bostadsrätter om totalt 7 746 kvm. Byggnadernas totalyta är 8646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Ronnelin	Ordförande
Elin Göransson	Styrelseledamot
Lena Persson	Styrelseledamot
Lina Cronholm	Styrelseledamot
Magnus Åkervik	Styrelseledamot
Svante Casperson	Styrelseledamot
Ulla Skoog	Styrelseledamot

Valberedning

Petra Karlsson & Boel Lundell

Firmateckning

2 i förening (Anna Ronnelin, Lina Cronholm, Ulla Skoog)

Revisorer

Jörgen Malmunger Internrevisor
Johan Camp Revisorssuppleant
Ida Bergendorff Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Elrenovering; nya stigare, nya elcentraler i källare och samtliga lgh, ny sensorstyrd belysning i trapphusen
- 2022** ● Maskinbyte tvättstuga
Ventilationsrensning - Frånluft kök och badrum
Digitalt bokningssystem för tvättstugorna
Upprustning av innergården - Gallring/beskärning av växter/träd samt nyplantering
- 2020** ● Maskinbyte tvättstuga
- 2019** ● Utemiljö på 31A sidan
- 2018-2019** ● Fönster renovering
- 2018** ● Renovering av tvättstuga 1 - Avslutat
Renovering tvättstuga 1 - 2018
- 2017-2019** ● Renovering källarförråd - gallergrindar
- 2017** ● Antiduvsystem - Löpande underhåll
Trygghetsåtgärder källare - avslutat
totalrenovering tvättstuga 3 - avslutat
Värmesystem - utbyte av växlarplattor o ställplattor
- 2016-2017** ● Renovering av vissa balkonger - Vid behov
- 2016** ● Rörsystem, avlopp - Delvis spolning av rör, avlopp
Omläggning av tak - Avslutat
- 2015** ● Källarfönster i sockel renoveras eller utbytes - Till vissa delar. Resterande 2017-2018

- 2014-2018** ● Elstationerna i källaren byggs in och skyddas
- 2013-2014** ● Nytt låssystem - Avslutat
- 2012-2017** ● Utfasning av gas - Avslutat
- 2012** ● tvättstuga 2 torkrum - totalreovering
- 2011-2012** ● Fågel nät ventilationskanaler taket - Arbetet avslutat
- 2011** ● Översyn klinkers på altaner - Kontinuerligt
- 2010** ● Nytt underjordiskt garage - Avslutat 2010
Nytt gårdsbjälklag med trädgård - Arbetet avslutat
- 2009-2015** ● Åtgärda fukt i källare/dränering - avslutad
- 2006-2007** ● Renovering av hissar - Arbetena avslutades under 2007
- 2005** ● Målning av trapphus - Arbetena avslutades under 2005
- 2004-2005** ● Rörstambyte köksavlopp - Arbetet avslutat under 2005
Byte av radiatorventiler och injustering av värmeanläggning - Visst arbete utfördes 2010
- 2004** ● Målning av tak - Visst arbete utfördes 2010

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Spolning av avlopp och Ventilationsöversyn

Avtal med leverantörer

fastighetsskötsel	Fastighetsteamet
ekonomisk förvaltning	SBC
underhåll garageport	SBH portservice
underhåll porttelefoni samt Aptus tvättbokningssystem	Sydantenn
el och värme	Eon
underhåll tvättservice	Electrolux
underhåll hissar	Kone
underhåll entrédörrar	Safeteam
kollektivt bredband	Telia
nyttjanderättsavtal (brunnar)	Malmö stad
sophantering	Suez
matavfall	VA syd
portinspektion	Inspecta
hissinspektion	Salwéns
snöskottning - tak	Helléns plåt
snöröjning - mark	SBC
skadedjursbekämpning	Anticimex
hemsida & epost	Simply BRF

hjärtstartare	Medigo
avloppsservice	Spolarna
övrigt avfall	PreZero recycling
analog kabel-tv	Telenor
revision	EY
licens Aptus-portalen (tvättbokning)	Assa Abloy
hyresgästföreningen	Hyresgästföreningen
domän	Oderland
elrenovering	Granitor
elkonsult	LMT elteknik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I oktober införde föreningen gemensamt el-abonnemang.

I mars lades ett lån på 8 Mkr om, till Stibor 3 mån med 1 års kapitalbindning.

I december lades ett lån på 10Mkr om, till Stibor 3 mån med 1 års kapitalbindning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 3%.

Under året har 1 hyreslägenhet avyttrats som bostadsrättslägenhet. Överlåtelsepris 2.900.000kr. I kassaflödesanalysen ses detta som ett tillskott till bundet eget kapital.

Förändringar i avtal

Under 2023 har vi tecknat ett serviceavtal med Spolarna, främst pga behov av avloppsspolningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 145 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 219 715	5 960 856	5 855 060	5 859 742
Resultat efter fin. poster	-2 849 497	294 475	1 176 586	1 108 978
Soliditet (%)	64	64	64	63
Yttre fond	6 510 627	4 110 418	1 559 941	1 144 502
Taxeringsvärde	160 287 000	160 287 000	149 938 000	149 938 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	726	716	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 537	4 608	4 634	4 792
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 025	4 518	4 544	4 699
Sparande per kvm totalyta, kr	191	218	312	295
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	31	22	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	99	101	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	34	34	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	155	165	156	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	1,51	-	-
Räntekänslighet (%)	6,09	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett minusresultat pga stort underhållsarbete med elreovering i fastigheten. Det är finansierat med eget kapital och ej lån. Föreningen har haft ökade kostnader för inflationen, taxebundna kostnader och ökande räntekostnader så styrelsen har beslutat att höja avgiften med 8% from 240301.

Styrelsen arbetar långsiktigt med budget och underhållsplan för att höja sparandet för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	49 363 566	-	482 128	49 845 694
Upplåtelseavgifter	8 204 970	-	2 417 872	10 622 842
Fond, yttre underhåll	4 110 418	-238 380	2 638 589	6 510 627
Balanserat resultat	1 646 073	532 855	-2 638 589	-459 661
Årets resultat	294 475	-294 475	-2 849 497	-2 849 497
Eget kapital	63 619 502	0	50 503	63 670 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 178 928
Årets resultat	-2 849 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 638 589
Totalt	-3 309 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 289 859
Balanseras i ny räkning	-19 300

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 219 715	5 960 856
Övriga rörelseintäkter	3	61 707	2 893
Summa rörelseintäkter		6 281 422	5 963 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 598 203	-3 485 748
Övriga externa kostnader	9	-446 414	-372 983
Personalkostnader	10	-146 192	-167 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 203	-1 150 481
Summa rörelsekostnader		-8 284 011	-5 177 038
RÖRELSERESULTAT		-2 002 589	786 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		223 971	38 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 070 879	-531 039
Summa finansiella poster		-846 908	-492 237
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 849 497	294 475
ÅRETS RESULTAT		-2 849 497	294 475

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	88 428 307	89 392 195
Markanläggningar	13	837 845	907 061
Maskiner och inventarier	14	38 009	98 108
Summa materiella anläggningstillgångar		89 304 161	90 397 364
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 309 161	90 402 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 447	14 328
Övriga fordringar	16	2 025 738	1 609 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	177 125	84 106
Summa kortfristiga fordringar		2 213 310	1 707 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 065 678	7 357 251
Summa kassa och bank		8 065 678	7 357 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 278 988	9 064 714
SUMMA TILLGÅNGAR		99 588 149	99 467 078

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 468 536	57 568 536
Fond för yttre underhåll		6 510 627	4 110 418
Summa bundet eget kapital		66 979 163	61 678 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-459 661	1 646 073
Årets resultat		-2 849 497	294 475
Summa fritt eget kapital		-3 309 159	1 940 548
SUMMA EGET KAPITAL		63 670 004	63 619 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 600 000	16 800 000
Summa långfristiga skulder		8 600 000	16 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 200 000	18 200 000
Leverantörsskulder		485 494	223 551
Skatteskulder		21 038	20 217
Övriga kortfristiga skulder		10 433	9 933
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	601 180	593 875
Summa kortfristiga skulder		27 318 145	19 047 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 588 149	99 467 078

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 002 589	786 712
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 093 203	1 150 481
	-909 387	1 937 193
Erhållen ränta	223 971	38 802
Erlagd ränta	-1 042 007	-509 578
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 727 423	1 466 417
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 806	-21 154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	241 697	-876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 579 532	1 444 387
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 900 000	0
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 700 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 120 468	1 244 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 935 208	7 690 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 055 676	8 935 208

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ragnarök har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	4 %
Maskiner och inventarier	20 %
Inventarier: 1210	20 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 716 521	5 515 829
Hysesintäkter bostäder	83 226	155 334
Hysesintäkter garage	263 200	261 100
El	9 500	6 350
El, moms	93 019	0
Övriga intäkter	200	0
Dröjsmålsränta	149	0
Pantsättningsavgift	13 207	22 218
Överlåtelseavgift	15 198	0
Administrativ avgift	200	0
Andrahandsuthyrning	7 500	0
Vidarefakturerade kostnader	17 800	0
Öres- och kronutjämning	-5	26
Summa	6 219 715	5 960 856

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	53 010	0
Övriga intäkter	8 697	2 893
Summa	61 707	2 893

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	373 559	365 892
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 362	112 150
Fastighetsskötsel gård enl avtal	116 843	35 313
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 319	42 959
Larm och bevakning	4 611	0
Städning enligt avtal	36 999	16 113
Städning utöver avtal	0	8 301
Hissbesiktning	5 873	5 475
Brandskydd	55 743	0
Gårdkostnader	3 150	1 775
Gemensamma utrymmen	22 399	12 602
Sophantering	6 608	0
Snöröjning/sandning	23 779	19 986
Serviceavtal	120 563	134 552
Mattvätt/Hyrmattor	10 890	12 756
Förbrukningsmaterial	28 173	2 847
Summa	829 872	770 720

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 533	0
Tvättstuga	7 777	90 636
Trapphus/port/entr	0	36 305
Dörrar och lås/porttele	24 923	10 238
VVS	19 820	16 697
Ventilation	0	63 250
Elinstallationer	0	6 448
Tele/TV/bredband/porttelefon	15 104	10 462
Hissar	88 205	77 677
Fasader	32 791	0
Fönster	0	14 555
Vattenskada	37 951	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 224	2 123
Summa	231 327	328 390

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	186 350
Entr/trapphus	0	29 375
Värmeanläggning	16 405	0
Elinstallationer	3 273 454	26 442
Summa	3 289 859	242 167

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	240 696	243 341
Uppvärmning	824 743	770 188
Vatten	271 963	263 068
Sophämtning/renhållning	185 472	154 658
Grovsopor	5 690	4 857
Summa	1 528 564	1 436 112

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	249 322	207 031
Kabel-TV	101 909	77 661
Bredband	184 511	248 263
Fastighetsskatt	182 893	175 403
Korr. fastighetsskatt	-54	0
Summa	718 581	708 358

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 290	4 690
Tele- och datakommunikation	18 993	12 583
Juridiska åtgärder	37 339	8 876
Inkassokostnader	2 133	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6 263	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 250	20 625
Styrelseomkostnader	0	2 000
Fritids och trivselkostnader	4 080	4 129
Föreningskostnader	3 898	4 447
Förvaltningsarvode enl avtal	186 530	175 945
Överlåtelsekostnad	14 703	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Administration	18 187	36 972
Konsultkostnader	95 594	91 265
Bostadsrätterna Sverige	8 050	8 050
Föreningsavgifter	859	3 401
Summa	446 414	372 983

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	124 999	122 000
Revisionsarvode arvoderad	-15 000	10 000
Övriga arvoden	2 970	2 970
SPP/tjänstepension/FORA	200	-2 610
Arbetsgivaravgifter	33 023	35 466
Summa	146 192	167 826

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 070 875	531 006
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Övriga räntekostnader	0	33
Summa	1 070 879	531 039

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 853 450	98 853 450
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 853 450	98 853 450
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 461 255	-8 462 917
Årets avskrivning	-963 888	-998 338
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 425 143	-9 461 255
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 428 307	89 392 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 444 580</i>	<i>25 444 580</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 287 000	83 287 000
Taxeringsvärde mark	77 000 000	77 000 000
Summa	160 287 000	160 287 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 730 479	1 730 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 730 479	1 730 479
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-823 418	-754 199
Årets avskrivning	-69 216	-69 219
Utgående ackumulerad avskrivning	-892 634	-823 418
Utgående restvärde enligt plan	837 845	907 061

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	788 689	788 689
Utgående anskaffningsvärde	788 689	788 689
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-690 581	-607 657
Avskrivningar	-60 099	-82 924
Utgående avskrivning	-750 680	-690 581
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 009	98 108

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 740	31 072
Klientmedel	0	1 575 510
Transaktionskonto	1 989 998	0
Borgo räntekonto	1	2 447
Summa	2 025 738	1 609 029

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	84 106	84 106
Upplupna intäkter	93 019	0
Summa	177 125	84 106

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2027-12-09	2,38 %	8 800 000	9 000 000
SBAB	2024-01-22	4,53 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2024-12-02	4,47 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2024-03-13	4,49 %	8 000 000	8 000 000
Summa			34 800 000	35 000 000
Varav kortfristig del			26 200 000	18 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 800 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	89 280	60 408
Uppl kostnad arvoden	0	15 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	4 713
Förutbet hyror/avgifter	511 900	513 754
Summa	601 180	593 875

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 250 000	56 250 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2023 har föreningen: - genomfört en större el-renovering: nya stigare, nya el-centraler i både källare och lägenheter, nya sensorstyrda armaturer i trapphusen. - fortsatt arbetet med att rusta upp buskar och rabatter på innergården.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anna Ronnelin
Ordförande

Elin Göransson
Styrelseledamot

Lena Persson
Styrelseledamot

Lina Cronholm
Styrelseledamot

Magnus Åkervik
Styrelseledamot

Svante Casperson
Styrelseledamot

Ulla Skoog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor

Jörgen Malmunger
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.06.2024 12:50

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 04.06.2024 08:25

DOCUMENT ID:
Hyx4I7NnVR

ENVELOPE ID:
r1XLm4nV0-Hyx4I7NnVR

DOCUMENT NAME:
Brf Ragnarök, 769606-6716 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lina Mari Greta Cronholm lina.cronholm@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 08:27 04.06.2024 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/27) IP: 94.234.109.142
2. ULLA SKOG ullaeliza02@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 12:06 04.06.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/16) IP: 81.235.184.101
3. MAGNUS ÅKERVIK akervik@me.com	Signed Authenticated	04.06.2024 12:49 04.06.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/03) IP: 104.28.45.53
4. SVANTE ÅKE INGVAR CASPERSON casperson.svante@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 13:12 04.06.2024 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/16) IP: 78.76.89.146
5. Elin Göransson els.goransson@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 14:16 04.06.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/21) IP: 94.191.136.150
6. ANNA RONNELIN anna.ronnelin@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 14:49 04.06.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/31) IP: 78.70.249.179
7. Lena Christina Gertrud Persson Lcg.persson@gmail.se	Signed Authenticated	04.06.2024 15:05 04.06.2024 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/30) IP: 81.235.156.198
8. Jörgen Malmunger advokat.malmunger@telia.com	Signed Authenticated	04.06.2024 18:54 04.06.2024 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/17) IP: 81.229.206.176
9. Ida Karin Bergendorff ida.bergendorff@se.ey.com	Signed Authenticated	05.06.2024 12:50 05.06.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/04) IP: 213.115.249.146

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 bryggande 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor

Jörgen Malmunger
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 12:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.06.2024 08:25

DOCUMENT ID:

S1MGUmNnN0

ENVELOPE ID:

HygfUQEhN0-S1MGUmNnN0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Ragnarök.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jörgen Malmunger advokat.malmunger@telia.com	Signed Authenticated	04.06.2024 18:57 04.06.2024 18:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/17) IP: 81.229.206.176
2. Ida Karin Bergendorff ida.bergendorff@se.ey.com	Signed Authenticated	05.06.2024 12:51 05.06.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/04) IP: 213.115.249.146

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed