



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ragnarök

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

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

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2024-10-01 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 8 646 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Anna Ronnelin    | Ordförande      |
| Lina Cronholm    | Vice ordförande |
| Lena Persson     | Styrelseledamot |
| Filip Åhsberger  | Styrelseledamot |
| Magnus Åkervik   | Styrelseledamot |
| Svante Casperson | Styrelseledamot |
| Ulla Skoog       | Styrelseledamot |

### Valberedning

Petra Karlsson & Boel Lundell

## Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening (Anna Ronnelin, Lina Cronholm, Ulla Skoog)

## Revisorer

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

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av köks- och badrumsavlopp
- 2023** ● Elrenovering; nya stigare, nya elcentraler i källare och samtliga lgh, ny sensorstyrd belysning i trapphusen
- 2022** ● Maskinbyte tvättstuga  
Upprustning av innergården - Gallring/beskärning av växter/träd samt nyplantering  
Digitalt bokningssystem för tvättstugorna  
Ventilationsrensning - Frånluft kök och badrum
- 2020** ● Maskinbyte tvättstuga
- 2019** ● Utemiljö på 31A sidan
- 2018-2019** ● Fönster renovering
- 2018** ● Renovering tvättstuga 1 - 2018  
Renovering av tvättstuga 1 - Avslutat
- 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** ● Rörssystem, avlopp - Delvis spolning av rör, avlopp  
Omläggning av tak - Avslutat

|           |   |                                                                                                                                                  |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015      | ● | Källarfönster i sockel renoveras eller utbytes - Till vissa delar. Resterande 2017-2018<br>Byte av garageport                                    |
| 2014-2018 | ● | Elstationerna i källaren byggs in och skyddas                                                                                                    |
| 2013-2014 | ● | Nytt låssystem - Avslutat                                                                                                                        |
| 2012-2017 | ● | Utfasning av gas - Avslutat                                                                                                                      |
| 2012      | ● | tvättstuga 2 torkrum - totalrenovering                                                                                                           |
| 2011-2012 | ● | Fågel nät ventilationskanaler taket - Arbetet avslutat                                                                                           |
| 2011      | ● | Översyn klinkers på altaner - Kontinuerligt                                                                                                      |
| 2010      | ● | Nytt gårdsbjälklag med trädgård - Arbetet avslutat<br>Nytt underjordiskt garage - Avslutat 2010                                                  |
| 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 | ● | Byte av radiatorventiler och injustering av värmeanläggning - Visst arbete utfördes 2010<br>Rörstambyte köksavlopp - Arbetet avslutat under 2005 |
| 2004      | ● | Målning av tak - Visst arbete utfördes 2010                                                                                                      |

### Planerade underhåll

|      |   |                     |
|------|---|---------------------|
| 2025 | ● | Ventilationsöversyn |
|------|---|---------------------|

### Avtal med leverantörer

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| analog kabel-tv                      | Telenor                  |
| avloppsservice                       | Spolarna                 |
| domän                                | Oderland                 |
| ekonomisk förvaltning                | SBC                      |
| el och värme                         | Eon                      |
| entrémattor                          | Hr Björkmans entrémattor |
| fastighetsskötsel                    | Fastighetsteamet         |
| hemsida & epost                      | Simply BRF               |
| hissinspektion                       | Salwéns                  |
| hjärtstartare                        | Medigo                   |
| hyresgästföreningen                  | Hyresgästföreningen      |
| kollektivt bredband                  | Telia                    |
| licens Aptus-portalen (tvättbokning) | Assa Abloy               |
| matavfall                            | VA syd                   |
| nyttjanderättsavtal (brunnar)        | Malmö stad               |

|                                                       |                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| portinspektion                                        | Inspecta                           |
| revision                                              | Ernst & Young AB                   |
| skadedjursbekämpning                                  | Anticimex                          |
| snöröjning - mark                                     | SBC                                |
| sophantering                                          | Suez                               |
| underhåll entrédörrar                                 | Safeteam                           |
| underhåll garageport                                  | SBH portservice                    |
| underhåll hissar                                      | Kone                               |
| underhåll porttelefoni samt Aptus tvättbokningssystem | Sydantenn                          |
| underhåll tvättservice                                | Electrolux                         |
| övrigt avfall                                         | PreZero recycling                  |
| avläsning el                                          | Infometric                         |
| trädgårdsskötsel                                      | Mikael & Peters trädgårdservice AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Mars:

- Amortering 2 Mkr på lån i SHB.
- Omläggning av lån på 8 Mkr hos SHB till 3 mån Stiborränta, 1 års kapitalbindning.

December:

- Omläggning av lån på 10 Mkr hos Nordea till 3 mån Stiborränta, 1 års kapitalbindning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 8%.

### Övriga uppgifter

Upprustning av trädgården har fortsatt under året.

Upphandling av 9 st laddstolpar till garaget påbörjades.

Inspektion av samtliga hissar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 145 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 829 238   | 6 219 715   | 5 960 856   | 5 855 060   |
| Resultat efter fin. poster                         | -119 797    | -2 849 497  | 294 475     | 1 176 586   |
| Soliditet (%)                                      | 65          | 64          | 64          | 64          |
| Yttre fond                                         | 5 859 357   | 6 510 627   | 4 110 418   | 1 559 941   |
| Taxeringsvärde                                     | 160 287 000 | 160 287 000 | 160 287 000 | 149 938 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 841         | 745         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,4        | 91,0        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 250       | 4 537       | 4 608       | 4 634       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 771       | 4 025       | 4 518       | 4 544       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 199         | 177         | 218         | 312         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 54          | 28          | 31          | 22          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 109         | 95          | 99          | 101         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 46          | 31          | 34          | 34          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 209         | 155         | 165         | 156         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,63        | 3,07        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,05        | 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 el (totalt 292 484 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Upplysning vid förlust

Årets underskott beror på drygt 300.000 kronor mer i oväntade reparationskostnader under året än vad som är budgeterat. Utan dessa kostnader hade vi visat ett positivt resultat. Vi har fortsatt bra kontroll på våra kostnader och justerar årsavgifterna vid behov. Vi arbetar löpande med vår underhållsplan och har en tydlig överblick över våra kostnader kommande år. Föreningen har en stark likviditet och är trygga i att vi kommer att ligga i balans framöver.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 49 845 694        | -                                            | -                               | 49 845 694        |
| Upplåtelseavgifter       | 10 622 842        | -                                            | -                               | 10 622 842        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 6 510 627         | -3 289 859                                   | 2 638 589                       | 5 859 357         |
| Balanserat resultat      | -459 661          | 440 362                                      | -2 638 589                      | -2 657 889        |
| Årets resultat           | -2 849 497        | 2 849 497                                    | -119 797                        | -119 797          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>63 670 004</b> | <b>0</b>                                     | <b>-119 797</b>                 | <b>63 550 207</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -19 299           |
| Årets resultat                                                     | -119 797          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -2 638 589        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 777 686</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 798 227           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 979 458</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 829 238         | 6 219 715         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 61 707            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 829 238</b>  | <b>6 281 422</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 386 529        | -6 598 203        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -307 492          | -446 414          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -187 102          | -146 192          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 042 029        | -1 093 203        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 923 152</b> | <b>-8 284 011</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>906 086</b>    | <b>-2 002 589</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 198 244           | 223 971           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 224 127        | -1 070 879        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 025 883</b> | <b>-846 908</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-119 797</b>   | <b>-2 849 497</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-119 797</b>   | <b>-2 849 497</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 20 | 87 476 026 | 88 428 307 |
| Markanläggningar                             | 13     | 768 629    | 837 845    |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 17 477     | 38 009     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 88 262 132 | 89 304 161 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 15     | 5 000      | 5 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 5 000      | 5 000      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 88 267 132 | 89 309 161 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 17 981     | 10 447     |
| Övriga fordringar                            | 16     | 3 006 207  | 2 025 738  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17     | 421 778    | 177 125    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 3 445 966  | 2 213 310  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 5 813 365  | 8 065 678  |
| Summa kassa och bank                         |        | 5 813 365  | 8 065 678  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 9 259 330  | 10 278 988 |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 97 526 463 | 99 588 149 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 60 468 536                  | 60 468 536                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 5 859 357                   | 6 510 627                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>66 327 893</strong> | <strong>66 979 163</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -2 657 889                  | -459 661                    |
| Årets resultat                                  |        | -119 797                    | -2 849 497                  |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-2 777 686</strong> | <strong>-3 309 159</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>63 550 207</strong> | <strong>63 670 004</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 18, 20 | 8 400 000                   | 8 600 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>8 400 000</strong>  | <strong>8 600 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 18     | 24 200 000                  | 26 200 000                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 494 128                     | 485 494                     |
| Skatteskulder                                   |        | 11 275                      | 21 038                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 11 433                      | 10 433                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 19     | 859 419                     | 601 180                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>25 576 255</strong> | <strong>27 318 145</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>97 526 463</strong> | <strong>99 588 149</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>906 086</b>    | <b>-2 002 589</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 042 029         | 1 093 203         |
|                                                                                 | <b>1 948 115</b>  | <b>-909 387</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 198 244           | 223 971           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 208 362        | -1 042 007        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>937 997</b>    | <b>-1 727 423</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -257 288          | -93 806           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 242 345           | 241 697           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>923 054</b>    | <b>-1 579 532</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                 | 2 900 000         |
| Amortering av lån                                                               | -2 200 000        | -200 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-2 200 000</b> | <b>2 700 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 276 946</b> | <b>1 120 468</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>10 055 676</b> | <b>8 935 208</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>8 778 730</b>  | <b>10 055 676</b> |

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, 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 %    |
| Tvättmaskiner            | 20 %    |
| Byggnad                  | 1 - 5 % |

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 1 630 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

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 6 157 160        | 5 716 521        |
| Hysesintäkter bostäder         | 89 860           | 83 226           |
| Hysesintäkter garage           | 278 933          | 263 200          |
| El                             | 9 000            | 9 500            |
| El, moms                       | 259 134          | 93 019           |
| Övriga intäkter                | 400              | 200              |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 1 200            | 0                |
| Dröjsmålsränta                 | 65               | 149              |
| Pantsättningsavgift            | 11 108           | 13 207           |
| Överlåtelseavgift              | 15 712           | 15 198           |
| Administrativ avgift           | 1 666            | 200              |
| Andrahandsuthyrning            | 5 000            | 7 500            |
| Vidarefakturerade kostnader    | 0                | 17 800           |
| Öres- och kronutjämning        | 0                | -5               |
| <b>Summa</b>                   | <b>6 829 238</b> | <b>6 219 715</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Elstöd          | 0        | 53 010        |
| Övriga intäkter | 0        | 8 697         |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>61 707</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 354 173        | 373 559        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 23 600         | 12 362         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 112 519        | 116 843        |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 3 546          | 8 319          |
| Larm och bevakning                  | 0              | 4 611          |
| Städning enligt avtal               | 0              | 36 999         |
| Hissbesiktning                      | 7 737          | 5 873          |
| Brandskydd                          | 3 609          | 55 743         |
| Gårdkostnader                       | 3 617          | 3 150          |
| Gemensamma utrymmen                 | 3 367          | 22 399         |
| Sopphantering                       | 1 223          | 6 608          |
| Snöröjning/sandning                 | 35 476         | 23 779         |
| Serviceavtal                        | 63 562         | 120 563        |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 18 096         | 10 890         |
| Förbrukningsmaterial                | 1 186          | 28 173         |
| <b>Summa</b>                        | <b>631 710</b> | <b>829 872</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 0              | 1 533          |
| Huskropp utvändigt           | 26 773         | 0              |
| Tvättstuga                   | 9 065          | 7 777          |
| Trapphus/port/entr           | 107 255        | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 63 251         | 24 923         |
| VVS                          | 10 526         | 19 820         |
| Värmeanläggning/undercentral | 19 636         | 0              |
| Ventilation                  | 21 270         | 0              |
| Elinstallationer             | 6 914          | 0              |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 45 903         | 15 104         |
| Hissar                       | 105 494        | 88 205         |
| Fasader                      | 0              | 32 791         |
| Balkonger/altaner            | 90 787         | 0              |
| Vattenskada                  | 0              | 37 951         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 57 758         | 3 224          |
| <b>Summa</b>                 | <b>564 632</b> | <b>231 327</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2024           | 2023             |
|------------------|----------------|------------------|
| Värmeanläggning  | 0              | 16 405           |
| Elinstallationer | 798 227        | 3 273 454        |
| <b>Summa</b>     | <b>798 227</b> | <b>3 289 859</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 470 771          | 240 696          |
| Uppvärmning             | 942 462          | 824 743          |
| Vatten                  | 396 762          | 271 963          |
| Sophämtning/renhållning | 127 491          | 185 472          |
| Grovsopor               | 4 343            | 5 690            |
| <b>Summa</b>            | <b>1 941 829</b> | <b>1 528 564</b> |

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0              | 249 322        |
| Kabel-TV               | 79 647         | 101 909        |
| Bredband               | 183 204        | 184 511        |
| Fastighetsskatt        | 187 280        | 182 893        |
| Korr. fastighetsskatt  | 0              | -54            |
| <b>Summa</b>           | <b>450 131</b> | <b>718 581</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 4 387          | 3 290          |
| Tele- och datakommunikation                        | 6 935          | 18 993         |
| Juridiska åtgärder                                 | 0              | 37 339         |
| Inkassokostnader                                   | 1 555          | 2 133          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 1              | 6 263          |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 21 250         | 36 250         |
| Revisionsarvoden internrevisor                     | 5 730          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 3 122          | 4 080          |
| Föreningskostnader                                 | 488            | 3 898          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 195 077        | 186 530        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 18 054         | 14 703         |
| Pantsättningskostnad                               | 11 180         | 10 244         |
| Korttidsinventarier                                | 2 785          | 0              |
| Administration                                     | 11 329         | 18 187         |
| Konsultkostnader                                   | 25 600         | 95 594         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0              | 8 050          |
| Föreningsavgifter                                  | 0              | 859            |
| <b>Summa</b>                                       | <b>307 492</b> | <b>446 414</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden         | 145 228        | 124 999        |
| Revisors arvode extern  | 0              | -15 000        |
| Övriga arvoden          | 0              | 2 970          |
| SPP/tjänstepension/FORA | 0              | 200            |
| Arbetsgivaravgifter     | 41 874         | 33 023         |
| <b>Summa</b>            | <b>187 102</b> | <b>146 192</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 224 044        | 1 070 875        |
| Dröjsmålsränta                     | 83               | 0                |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 4                |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 224 127</b> | <b>1 070 879</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 98 853 450         | 98 853 450         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>98 853 450</b>  | <b>98 853 450</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 425 143        | -9 461 255         |
| Årets avskrivning                             | -952 281           | -963 888           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 377 424</b> | <b>-10 425 143</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>87 476 026</b>  | <b>88 428 307</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>25 444 580</i>  | <i>25 444 580</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 83 287 000         | 83 287 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 77 000 000         | 77 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>160 287 000</b> | <b>160 287 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 730 479        | 1 730 479        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 730 479</b> | <b>1 730 479</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -892 634         | -823 418         |
| Årets avskrivning                             | -69 216          | -69 216          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-961 850</b>  | <b>-892 634</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>768 629</b>   | <b>837 845</b>   |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 788 689         | 788 689         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>788 689</b>  | <b>788 689</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -750 680        | -690 581        |
| Avskrivningar                         | -20 532         | -60 099         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-771 212</b> | <b>-750 680</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>17 477</b>   | <b>38 009</b>   |

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 5 000        | 5 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 32 135           | 35 740           |
| Momsavräkning     | 8 706            | 0                |
| Transaktionskonto | 2 965 366        | 1 989 998        |
| Borgo räntekonto  | 0                | 1                |
| <b>Summa</b>      | <b>3 006 207</b> | <b>2 025 738</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 98 261         | 84 106         |
| Förutbet försäkr premier | 234 394        | 0              |
| Förutbet kabel-TV        | 30 445         | 0              |
| Förutbet bredband        | 1 247          | 0              |
| Upplupna intäkter        | 57 431         | 93 019         |
| <b>Summa</b>             | <b>421 778</b> | <b>177 125</b> |

| NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                                | 2027-12-09               | 2,38 %                  | 8 600 000           | 8 800 000           |
| SBAB                                | Löst jan 2024            | -                       | -                   | 8 000 000           |
| Nordea Hypotek AB                   | 2025-12-02               | 2,96 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Nordea Hypotek AB                   | 2025-01-22               | 3,45 %                  | 8 000 000           | -                   |
| Stadshypotek AB                     | 2025-03-13               | 2,99 %                  | 6 000 000           | 8 000 000           |
| Summa                               |                          |                         | 32 600 000          | 34 800 000          |
| Varav kortfristig del               |                          |                         | 24 200 000          | 26 200 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 600 000 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 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna kostnader                                   | 2 915      | 0          |
| Uppl kostn el                                        | 50 604     | 0          |
| Uppl kostnad Värme                                   | 108 762    | 0          |
| Uppl kostn räntor                                    | 105 045    | 89 280     |
| Uppl kostn vatten                                    | 31 227     | 0          |
| Uppl kostnad Sophämtning                             | 6 624      | 0          |
| Förutbet hyror/avgifter                              | 554 242    | 511 900    |
| Summa                                                | 859 419    | 601 180    |

| NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 56 250 000 | 56 250 000 |

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Anna Ronnelin  
Ordförande

---

Filip Åhsberger  
Styrelseledamot

---

Lena Persson  
Styrelseledamot

---

Lina Cronholm  
Vice ordförande

---

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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 15:05

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.05.2025 11:28

**DOCUMENT ID:**

r1XKBHKVWII

**ENVELOPE ID:**

rkIFBSY4Zxx-r1XKBHKVWII

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ragnarök, 769606-6716 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

**SHA-512:**

8eceebe16d9ac02cd2a66384aa7836209c7832f2472804  
becdfb6de4b612cc6586ae79c60d5bc9d10ec7420b1fa7  
e49344bcb506898eb241f01756e234823e61

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                          | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. ANNA RONNELIN<br>anna.ronnelin@gmail.com                        |  Signed<br>Authenticated   | 16.05.2025 14:46<br>16.05.2025 13:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.66.180.181  |
| 2. ULLA ELISABETH SKOG<br>ullaeliza02@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 17.05.2025 17:19<br>16.05.2025 17:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.231.239.113  |
| 3. MAGNUS ÅKERVIK<br>akervik@me.com                                |  Signed<br>Authenticated   | 18.05.2025 08:43<br>18.05.2025 08:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.225.253.51  |
| 4. Lena Christina Gertrud Persson<br>lcg.persson@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated   | 18.05.2025 17:33<br>18.05.2025 17:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.231.239.77   |
| 5. Filip Per Gustav Louis Åhsberger<br>filip.ahsberger@outlook.com |  Signed<br>Authenticated   | 18.05.2025 20:12<br>18.05.2025 20:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.50.53   |
| 6. SVANTE CASPERSON<br>caspersen.svante@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated | 18.05.2025 20:56<br>18.05.2025 20:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.64.18.12    |
| 7. Lina Mari Greta Cronholm<br>lina.cronholm@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated | 19.05.2025 05:55<br>19.05.2025 05:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.231.239.107  |
| 8. Jörgen Malmunger<br>advokat.malmunger@telia.com                 |  Signed<br>Authenticated | 19.05.2025 10:43<br>19.05.2025 10:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.225.99.105   |
| 9. Ida Karin Bergendorff<br>ida.bergendorff@se.ey.com              |  Signed<br>Authenticated | 19.05.2025 15:05<br>19.05.2025 08:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.249.152 |

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

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-----------|---------|-----------------|--------|---------|
|-----------|---------|-----------------|--------|---------|

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

 Attachments

No attachments related to this 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

## 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 2024.

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 2024 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 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 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. Risker 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 2024 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor

Jörgen Malmunger  
Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 15:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.05.2025 11:28

**DOCUMENT ID:**

BJZFBSKNbgx

**ENVELOPE ID:**

BkKHrY4Wlx-BJZFBSKNbgx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse -Ragnarök.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6f01d5464d4782f6bcc44a0ec1810a966bf3468c3bb629  
b8b6d1c966294e550d5cfbf0cc5501dacf9a3d070a7e07  
884fb74e74c428e3401cc047838f8350edd3

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Jörgen Malmunger<br>advokat.malmunger@teli<br>a.com    | Signed<br>Authenticated | 19.05.2025 10:45<br>19.05.2025 10:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.225.99.105   |
| 2. Ida Karin Bergendorff<br>ida.bergendorff@se.ey.co<br>m | Signed<br>Authenticated | 19.05.2025 15:04<br>19.05.2025 08:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.249.152 |

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

## Attachments

No attachments 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

 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