

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ragnarök

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Raul Antonio Arcos Hernandez	Ledamot
Inge Margareta Garstedt	Ledamot
Johan Carl-Magnus Renberg	Ledamot
Anna Karin Elisabeth Ronnelin	Ledamot
Sara Viktoria Sporrang Aurell	Ledamot
Laszlo Ströhagen	Ledamot
Carl Magnus Åkervik	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Ulla Skoog	Ordinarie Intern	

90

Valberedning

Mats Jansson
Kent Nyström
Elin Winroth Ortega

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Gudhem	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

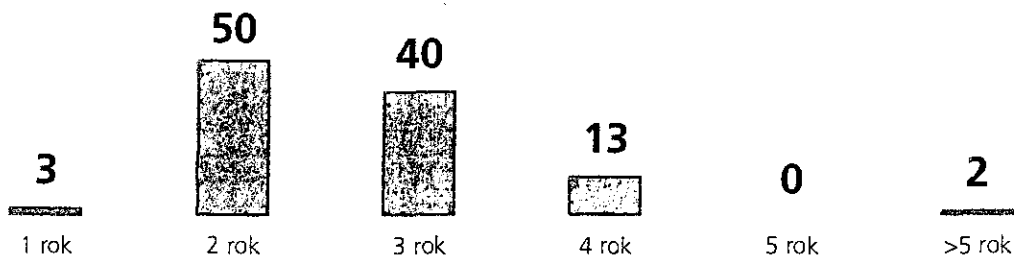
Värdeåret är 1942.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 104 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



2018-05-30-X00751305

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elstambyte, baserad på utförd utredning	2018 - 2019	
Trygghetsåtgärder källare	2017	
Antiduvsystem	2017	Löpande underhåll
totalreovering tvättstuga 3	2017	avslutat
Renovering källarförråd	2017 - 2019	
Översyn tvättstugor torkrum	2016	Allmän översyn
Rörsystem, avlopp	2016	Delvis spolning av rör, avlopp
Radiatorer	2016	Byte vid behov
Omläggning av tak	2016	Avslutat
Renovering av vissa balkonger	2016 - 2017	Vid behov
Relining dagvatenledningar	2016	
Källarfönster i sockel renoveras eller utbytes	2015	Till vissa delar. Resterande 2017-2018
Byte av garageport	2015	
Elstationerna i källaren byggs in och skyddas	2014 - 2018	
Nytt låssystem	2013 - 2014	Avslutat
Utfasning av gas	2012 - 2017	Avslutat
Ombyggnad 1 tvättstuga	2012	Avslutat
Putsning och målning av 2 tvättstugor och 2 torkrum	2012	Avslutat
Fågelnet ventilationskanaler taket	2011 - 2012	Arbetet avslutat
Översyn klinkers på altaner	2011	Kontinuerligt
Utbyggnad miljöhus	2011	Arbetet avslutat
Nytt underjordiskt garage	2010	Avslutat 2010
Nytt gårdsbjälklag med trädgård	2010	Arbetet avslutat
Åtgärda fukt i källare/dränering	2009 - 2015	
Renovering av hissar	2006 - 2007	Arbetena avslutades under 2007
Målning av trapphus	2005	Arbetena avslutades under 2005
Rörstambyte köksavlopp	2004 - 2005	Arbetet avslutat under 2005
Målning av tak	2004	Visst arbete utfördes 2010
Byte av radiatorventiler och injustering av värmeanläggning	2004 - 2005	Visst arbete utfördes 2010
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga 1	2018	2018
Religning/Byte avloppsrör källare	2018	eventuellt behov
El-stambyte	2019	
Följdarbeten fasadrenoveing	2021	2025
Omputsning målning fasad	2021	2025

80

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsteamet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhåll garageport	SHP-portleverantör
Underhåll porttelefoni	Sydantenn
El-värme	E-on
Underhåll tvättservice	Electrolux
Underhåll hissar	Kone- hissar
Underhåll entrédörrar	Niba
Kabel-TV	Canal Digital
Åtgärdstjänster	Secutitas
Nyttjanderättsavtal	Malmö Stad
Sophanterering	Suez
Matavfall	VA-syd
Portinspektion	Inspecta
Hissinspektion	Salwéns

Övrig information

Föreningen har sålt lägenhet 5303 Kilian Zöllgatan 2B A. Priset blev 2 220 000 SEK. Likviddag 2018-03-01.

Föreningens ekonomi

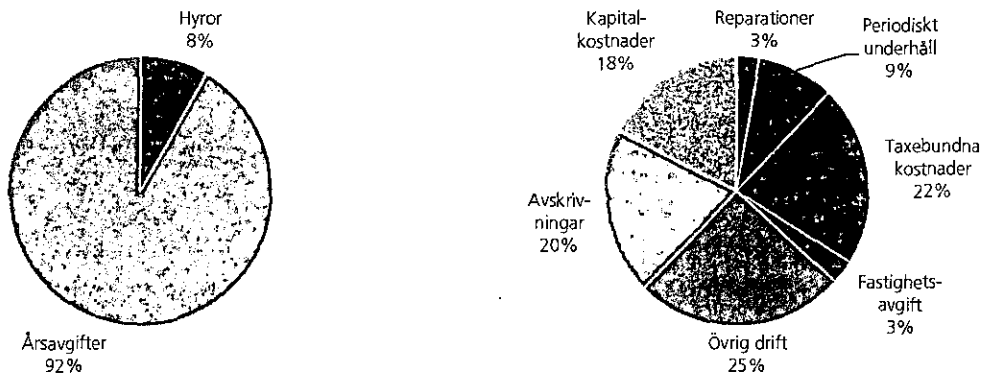
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 641 741	3 478 631
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 674 702	5 670 702
Finansiella intäkter	2 355	3 588
Minskning kortfristiga fordringar	15 251	21 954
Ökning av kortfristiga skulder	286 310	0
	5 978 619	5 696 245
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 388 054	2 956 637
Finansiella kostnader	957 498	1 095 950
Ökning av materiella anläggningstillgångar	306 938	2 361 413
Minskning av kortfristiga skulder	0	119 134
	4 652 490	6 533 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 967 870	2 641 741
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 326 129	-836 889

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

90

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfasning av gasen,

Trygghetsåtgärder i källaren,

Renovering av tvättstuga tre och torkrum tre,

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 104 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	684	679	666
Hyror/m ² hyresrättsyta	883	1 005	832	833
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 320	5 320	5 353	5 353
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	82	85	82	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	127	159	172
Soliditet (%)	59	58	58	58
Nettoomsättning (tkr)	5 673	5 670	5 561	5 420

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

90

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 868 888	0	0	48 868 888
Upplåtelseavgifter	6 479 648	0	0	6 479 648
Fond för yttre underhåll	1 535 430	372 260	0	1 163 170
S:a bundet eget kapital	56 883 966	372 260	0	56 511 706
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 372 213	-372 260	884 442	860 031
Årets resultat	233 860	233 860	-884 442	884 442
S:a fritt eget kapital	1 606 074	-138 400	0	1 744 473
S:a eget kapital	58 490 040	233 860	0	58 256 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	233 860
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 744 473
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 260
summa balanserat resultat	1 606 073

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

1 606 073

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

80

2018-05-30-X00751309

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 672 896	5 669 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 806	929
Summa rörelseintäkter		5 674 702	5 670 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 922 532	-2 486 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 844	-321 223
Personalkostnader	Not 6	-181 678	-149 288
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 097 645	-737 262
Summa rörelsekostnader		-4 485 699	-3 693 899
RÖRELSERESULTAT		1 189 003	1 976 803
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 355	3 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-957 498	-1 095 950
Summa finansiella poster		-955 143	-1 092 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		233 861	884 442
ÅRETS RESULTAT		233 861	884 442

82



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	95 390 601	96 272 193
Maskiner och inventarier	Not 9	150 306	59 422
Summa materiella anläggningstillgångar		95 540 907	96 331 614
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 545 907	96 336 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 279	3 389
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 186 516	2 034 491
Summa kortfristiga fordringar		3 189 795	2 037 880
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		813 694	640 085
SBC klientmedel i SHB		0	14 647
Summa kassa och bank		813 694	654 732
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 003 489	2 692 611
SUMMA TILLGÅNGAR		99 549 396	99 029 225

80



2018-05-30-X00751311

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 348 536	55 348 536
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 535 430	1 163 170
Summa bundet eget kapital		56 883 966	56 511 706
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 372 213	860 031
Årets resultat		233 860	884 442
Summa fritt eget kapital		1 606 074	1 744 473
SUMMA EGET KAPITAL		58 490 040	58 256 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 800 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		39 800 000	40 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	0
Leverantörsskulder		362 583	182 887
Skatteskulder		1 876	0
Övriga skulder		191 700	13 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	503 197	577 159
Summa kortfristiga skulder		1 259 356	773 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 549 396	99 029 225

80



Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	200 år
Hissanläggning	10-30 år	10-30 år
Maskiner	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Garage/Parkering	80 år	80 år
Trädgård	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	20-50 år	20-50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 202 793	5 145 767
Hyror bostäder	200 413	228 203
Hyror garage	260 400	277 054
Elintäkter	1 800	900
Avgift andrahandsuthyrning	7 404	17 766
Öresutjämning	86	84
	5 672 896	5 669 774

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	1 606	0
Övriga intäkter	200	929
	1 806	929

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	297 546	285 578
	Fastighetsskötsel beställning	32 823	61 576
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 283	9 104
	Snöröjning/sandning	22 379	22 100
	Städning enligt beställning	2 625	9 367
	Mattvätt/Hyrmattor	1 600	0
	Sotning	10 466	1 058
	OVK Obl. Ventilationskontroll	50 463	0
	Hissbesiktning	5 682	6 771
	Bevakning	142 969	17 804
	Gemensamma utrymmen	65	5 345
	Garage	700	226
	Sophantering	3 671	0
	Gård	6 507	960
	Serviceavtal	68 795	65 820
	Förbrukningsmateriel	4 910	11 248
	Störningsjour och larm	2 178	10 530
	Brandskydd	3 175	6 480
		663 836	513 966
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	13 469
	Hyseslägenheter	12 563	30 533
	Brf Lägenheter	3 808	0
	Tvättstuga	37 857	12 093
	Källare	1 625	0
	Entré/trapphus	9 386	17 479
	Lås	2 103	4 044
	VVS	40 696	9 518
	Värmeanläggning/undercentral	11 724	0
	Elinstallationer	2 963	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 448	0
	Hiss	7 435	7 490
	Garage/parkering	10 913	0
	Skador/klotter/skadegörelse	628	0
	Vattenskada	0	34 937
		151 149	129 564
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	22 500
	Tvättstuga	162 875	0
	Lås	30 710	0
	VVS	0	200 563
	Värmeanläggning	148 975	0
	Elinstallationer	166 755	0
	Fasad	0	18 750
		509 315	241 813
Taxebundna kostnader			
	El	131 377	121 728
	Värme	713 275	733 578
	Vatten	229 388	219 661
	Sophämtning/renhållning	107 217	112 463
	Grovsopor	0	11 051
		1 181 257	1 198 481

90



2018-05-30-X00751314

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	175 608	169 175
	Markhyra/väggavgift/avgäld	826	812
	Kabel-TV	85 220	84 623
	Bredband	3 416	4 650
		265 070	259 260
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 905	143 044
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 922 532	2 486 127

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	6 126	7 659
	Tele- och datakommunikation	17 453	17 525
	Juridiska åtgärder	8 938	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Föreningskostnader	10 239	14 394
	Styrelseomkostnader	596	0
	Fritids- och trivselkostnader	600	1 449
	Förvaltningsarvode	149 158	145 153
	Administration	16 666	15 348
	Korttidsinventarier	13 683	0
	Konsultarvode	22 403	88 025
	Föreningsavgifter	4 186	4 270
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 400	7 400
	Övriga driftskostnader	6 396	0
		283 844	321 223

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	126 996	124 370
	Löner	13 465	0
	Sociala kostnader	41 217	24 918
		181 678	149 288

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	581 889	290 945
	Förbättringar	409 198	343 461
	Markanläggning	69 219	69 219
	Maskiner	3 750	6 460
	Inventarier	33 589	27 178
		1 097 645	737 262

fo



2018-05-30-X00751315

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	100 163 163	97 801 750
	Nyanskaffningar	178 715	2 361 413
	Utgående anskaffningsvärde	100 341 878	100 163 163
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 890 970	-3 187 346
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 060 306	-703 624
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 951 277	-3 890 970
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 444 580	25 444 580
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	64 120 000	64 120 000
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
		124 120 000	124 120 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	123 000 000	123 000 000
	Lokaler	1 120 000	1 120 000
		124 120 000	124 120 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	342 013	342 013
	Nyanskaffningar	128 223	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	470 236	342 013
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-282 591	-248 954
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 338	-33 637
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-319 929	-282 591
	Redovisat restvärde vid årets slut	150 307	59 422

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	8 114	26 014
	Skattekonto	24 226	18 314
	Skattefordran	0	3 153
	Klientmedel hos SBC	3 154 176	1 987 010
		3 186 516	2 034 491

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 163 170	1 077 746
	Reservering enligt stadgar	372 260	372 360
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-286 936
	Vid årets slut	1 535 430	1 163 170

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0	10 000 000	löst lån
	Handelsbanken	0	12 000 000	löst lån
	Handelsbanken	0	4 000 000	löst lån
	Handelsbanken	14 000 000	14 000 000	2020-12-01
	SBAB	8 000 000	0	2024-01-22
	SBAB	8 000 000	0	Rörlig ränta
	SBAB	10 000 000	0	2027-12-09
	Summa skulder till kreditinstitut	40 000 000	40 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-200 000	0	
		39 800 000	40 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 000 000 kr.

90

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar	56 250 000	56 250 000
------------------------	------------	------------

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

Ränta	25 100	67 211
Avgifter och hyror	478 097	504 104
Värmeanläggning/undercentral	0	0
Störningsjour och larm	0	5 844
	503 197	577 159

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt säkerhetshöjande åtgärder i källaren.

Genomgång av fönster och balkongdörrar i fastigheten.

Undersökning av elstammar för uppdatering.

Föreningen har sålt lägenhet 5303 Kilian Zollgatan 28 A. Priset blev 2 220 000 SEK.
Likviddag 2018-03-01.

Checkkrediten är uppsagd och avslutas i början av 2018.

80

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 23, 3 2018



Raul Antonio Arcos Hernandez
Ledamot



Inge Margareta Garstedt
Ledamot



Johan Carl-Magnus Renberg
Ledamot



Anna-Karin Elisabeth Ronnelin
Ledamot



Sara Viktoria Sporrang Aurell
Ledamot




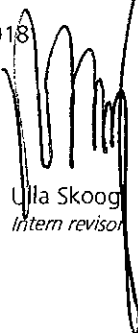
Laszlo Strömagen
Ledamot



Carl Magnus Åkervik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2018

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Ulla Skoog
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ragnarök för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på fel.

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 revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

W

Den förtroendevalde 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 Bostadsrättsföreningen Ragnarök för år 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10/12 2018

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Ulla Skoog
Förtroendevald revisor