



# ÅRSREDOVISNING 2016 HSB BRF RAGNHILDSBORG



HSB – där möjligheterna bor

# HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida [www.hsb.se](http://www.hsb.se)

## ÅRSREDOVISNING

### HSB:s Brf Ragnhildsborg i Södertälje

715600-0486

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

#### Fastigheter

Föreningen äger marken och fastigheterna Trädgården 1 och 2.

Fastigheterna, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1979-1980.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg.

Fr.om 1 jan 2017 fullvärdesförsäkrade i Protector Forsikrings ASA via HSB med bostadsrättstillägg.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2016-09-23 i samband med översyn av underhållsplanen.

#### Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 14 st överlåtits.

Föreningen har 198 lägenheter som fördelar sig enligt följande:

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

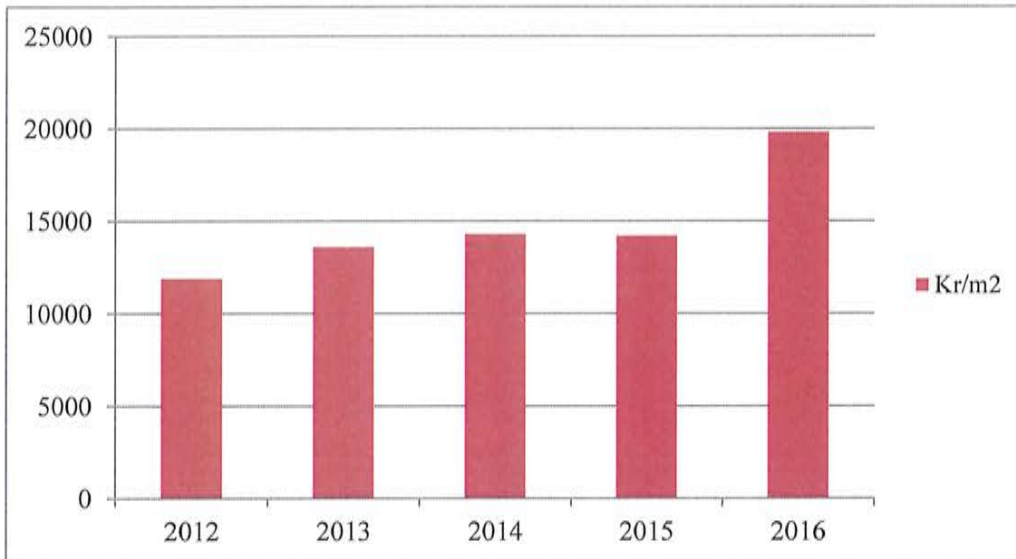
R o k	Antal	Yta m2
2	10	720
3	48	4 213
4	112	12 961
5	18	2 359
6	10	1 420
		<hr/>
		21 673

Under år 2016 har föreningen haft 125 garageplatser, 169 parkeringsplatser och 22 gästparkeringar. Totalt har föreningen således 316 st garage- och parkeringsplatser.



### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-19. På stämman deltog 35 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 317 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem. På stämman beslöts att anta nya stadgar för andra gången.

#### Styrelse

Håkan Svahn	ordförande
Ola Omberg	vice ordförande
Eva Danielsson	ledamot, sekreterare
Lars Gustafsson	ledamot
Kjell Askerlöf	ledamot
Anders Wickman	ledamot
Roger Fivelstedt	ledamot
Bengt Zetterberg	ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ola Omberg, Eva Danielsson och Lars Gustafsson. Dana Hamed lämnade styrelsen i juli månad. Lars Gustafsson flyttade från området i januari 2017. Förutom eventuella omval skall således två nya ledamoter väljas in.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive budgetmöte. Fastighetsgruppen och trädgårdsgruppen har genomfört ett antal möten. Därutöver har under hösten hållits ett generellt informationsmöte för medlemmar.

*02*

*eh M JFW*

### Revisor

Revisor har varit Christer Andersson samt Bo Revision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

### Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant till HSB Södertälje föreningsstämma var Håkan Svahn med Ola Omberg som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har varit Lewis Simon sammankallande, Carl-Göran Vikholm, Ann Christine Malmqvist och Anette Fridlund.

### Vicevärd

Malin Pärilstål/HSB har fungerat som vicevärd på deltid.

### Förvaltning

Styrelsen har avtal tecknade med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

<u>Entreprenör</u>	<u>Uppdrag</u>
HSB Södertälje	Ekonomisk förvaltning
HSB Service	Fastighetsförvaltning
HSB Service	Vicevärd
HSB Södertälje	Flyttbesiktning
HSB Södertälje	Snöröjning, halkbekämpning
C-Sam	Kabel-tv, bredband och telefoni
P-Service	Parkeringsövervakning
Säkerhetsintegrering AB	APTUS låssystem
Office	Service, kopieringsutrustning
Johansson`s Fastighetsjour AB	Fastighetsjour
Veolia AB	Energioptimering
Eco Guard AB	Temperaturövervakning
Störningsjouren i Södertälje AB	Störningsjour

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har gett HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 12. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 108 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2016 innebar 443 kronor per pantnotering. 02

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Radonkontroll/sanering har slutförts. Slutrapport lämnades till Södertälje Kommun i januari 2017.

Förbättringsasfaltering har gjorts i hela området.

Förstärkning av utomhusbelysning inom området.

Våra tvättstugor har totalrenoverats. De flesta torkskåpen har bytts ut.

Målning av träfasader har utförts av Siljendahls Måleri. Samtliga träfasader är nu målade. Garagen kommer att målas under 2017.

Reparations- och underhållsarbetet har varit omfattande och pågått under perioden maj-oktober och bestått av träarbeten främst i samband med målningsarbeten. Därtill har utförts övrigt löpande underhållsarbeten.

Översyn och förbättring av yttre miljön har pågått under i första hand sommarhalvåret-detta genom insatser från resp. kvarter samt Trädgårdsgruppen.

Fritidsverksamheten och andra gemensamma intressen har främjats genom befintliga anläggningar för gym, bastu, solarium, boulebana och lekplatser. Dessutom tillhandahålls en föreningslokal för fester, pingis samt bridgespel.

## Planerad och förväntad framtida utveckling under 2017

### Projekt och underhåll

Byte av yttre fönsterbågar och plåtbeklädnad av yttre karm och foder på samtliga lägenheter och kvartershus.

Led-belysning kommer att installeras i området

Nya stamventiler på våra värmeledningar

Genomgång och förbättring av ventilationen i vissa av våra suterränghus

Målningsarbeten av träfasaderna på våra garage

Löpande underhållsarbeten av fastigheter och förråd, snickerier, byte av trasiga takpannor, hängrännor/stuprör, läckande garagetak etc fortsätter

Fortsatt förbättring av utomhusmiljön, trädgårdsarbeten etc

Övriga delvis planerade arbeten genomförs om vår likvida situation (pengar i kassan) så tillåter samt att tiden så medgeer *oz*



## Ekonomi

### Resultat och omsättning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	14 690 310	14 515 719	14 385 048	14 145 214	13 867 115
Driftnetto	571 006	2 271 039	3 781 976	3 105 598	3 013 822
Årets resultat	-580 366	786 332	1 894 419	1 076 095	810 905
Resultat efter fondjust.	949 714	921 742	1 115 581	1 012 932	-86 613

### Nyckeltal

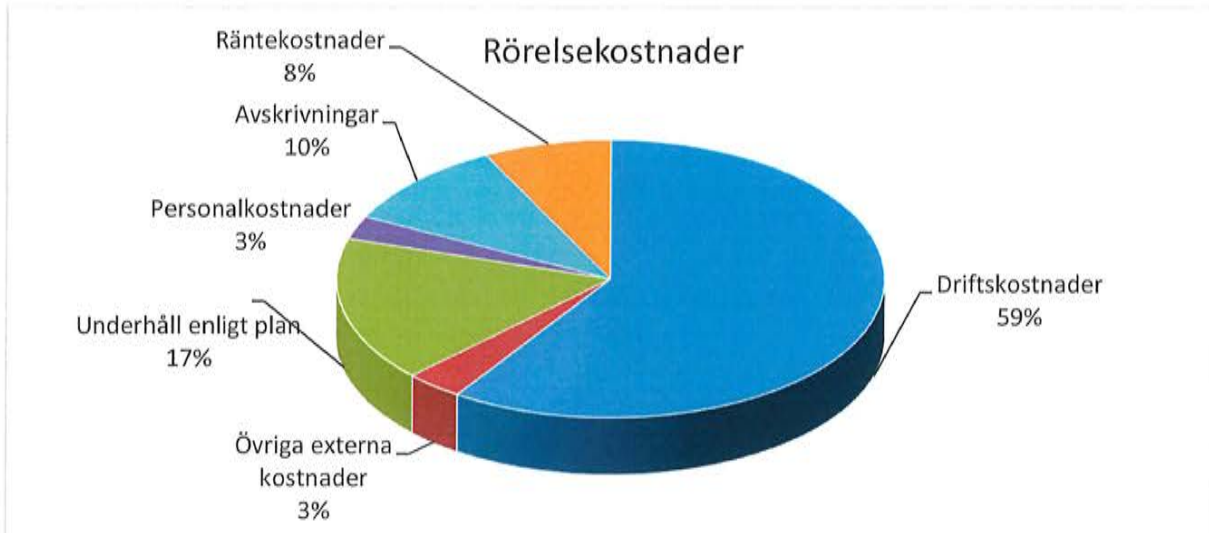
	2016	2015	2014	2013	2012
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	622	616	610	604	592
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	2 343	2 406	2 471	2 535	2 599
Snittränta lån vid årets slut	1,86%	2,27%	2,91%	3,63%	3,81%
Kassalikviditet	67%	81%	65%	48%	56%
Soliditet	32%	32%	30%	28%	27%
Avsättning & avskrivning/m <sup>2</sup>	119	115	115	123	119

*Kassalikviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m<sup>2</sup>*. Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

02



### Ekonomi och budget för år 2017

Föreningens ekonomi är stabil vilket budgeten för år 2017 ger uttryck för. Vi går in i det nya året med en stark balansräkning och god likviditet. Vi fortsätter att amortera på våra lån. Räntekostnaderna är fortsatt låga. Detta utnyttjar vi genom att öka på vår underhållsbudget.

Som ett resultat av genomfört budgetarbete beslutade styrelsen om en mindre avgiftshöjning på 1%. Bakgrunden till detta är de budgeterade projekten och behovet av systematiskt underhållsarbete samt ökade driftskostnader.

Den planerade fönsterrenoveringen kommer att finansieras med ett nytt lån på c:a 7,0 Msek

Budgeten för år 2017, visar efter finansiella poster och avsättning till yttre fond, på ett resultatutfall på + 56 500 kronor.

### Förändring i eget kapital

Vid årets ingång uppgick föreningens egna kapital till 25 632 tkr (24 846 tkr).

Under året har eget kapital förändrats med -580 tkr (786 tkr).

Minskning av eget kapital beror på räkenskapsårets förlust om -580 tkr (786 tkr)

Vid årets utgång uppgick föreningens egna kapital till 25 052 tkr (25 632 tkr)

Information om förändring inom det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital finns i not 12. *02*

*Jan M. Håk*



## Likviditetsanalys

Belopp i kr	2016	2015
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 185 245</b>	<b>2 898 620</b>
<b>Pengar in</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	14 690 310	14 515 719
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	567	426
Minskning av fordringar	426 670	0
<b>Summa årets flöde in</b>	<b>15 117 547</b>	<b>14 516 146</b>
<b>Pengar ut</b>		
Driftskostnader	-9 067 387	-8 653 246
Övriga externa kostnader	-520 046	-545 066
Underhåll enligt plan	-2 580 080	-1 109 410
Personalkostnader	-411 226	-409 912
Köp av anläggningstillgångar	-267 035	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 151 939	-1 485 133
Ökning av fordringar	0	-22 898
Minskning av korta skulder	97 705	-601 559
Amortering av lån	-1 372 296	-1 402 296
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-15 272 304</b>	<b>-14 229 521</b>
<b>Summan av kassaflödet</b>	<b>-154 757</b>	<b>286 625</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 030 488</b>	<b>3 185 245</b>

02

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 1 386 614 kr varav -580 366 kr är årets resultat.

	<b>2016</b>
Balanserat ingående resultat	1 966 980
Årets resultat	-580 366
Summa resultatdisposition	<u>1 386 614</u>

## Styrelsen fastslår följande behandling av 2016 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-2 580 080
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag.	1 050 000
Balanserat utgående resultat	<u>2 916 694</u>
Summa resultatdisposition	1 386 614

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande.

Ingående saldo fond för yttre underhåll	11 924 508
Uttag för årets underhåll	-2 580 080
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>1 050 000</u>
<b>Behållning yttre fond</b>	<b>10 394 428</b>

Balanserat ingående resultat	1 966 980
Årets resultat efter fondjustering	<u>949 714</u>
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<b>2 916 694</b>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2015 års siffror är fastställda av föreningsstämman. *oz*

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016	2015
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	14 669 210	14 504 490
Övriga rörelseintäkter		21 100	11 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 690 310</b>	<b>14 515 719</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-9 067 387	-8 653 246
Övriga externa kostnader	3	-520 046	-545 066
Underhåll enligt plan	4	-2 580 080	-1 109 410
Personalkostnader	5	-411 226	-409 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 540 565	-1 527 046
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 119 304</b>	<b>-12 244 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>571 006</b>	<b>2 271 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		567	426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 151 939	-1 485 133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 151 372</b>	<b>-1 484 707</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-580 366</b>	<b>786 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-580 366</b>	<b>786 332</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2016	2015
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	75 774 245	77 234 778
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	7	40 268	28 265
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	8	175 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>75 989 513</b>	<b>77 263 043</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 990 013</b>	<b>77 263 543</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 038	500
Övriga fordringar		19 287	18 799
Avräkningskonto HSB		3 028 428	3 183 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 048	478 744
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>3 099 801</b>	<b>3 681 228</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 060	2 060
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>2 060</b>	<b>2 060</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 101 861</b>	<b>3 683 288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 091 874</b>	<b>80 946 831</b> <i>oz</i>

**BALANSRÄKNING**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 740 700	11 740 700
Fond för yttre underhåll		11 924 508	12 059 918
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 665 208	23 800 618
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 966 980	1 045 238
Årets resultat		-580 366	786 332
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 386 614	1 831 570
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 051 822</b>	<b>25 632 188</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	49 385 820	50 758 116
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 385 820</b>	<b>50 758 116</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 387 296	1 387 296
Leverantörsskulder		1 715 673	1 622 247
Skatteskulder		59 816	59 350
Övriga skulder	15	158 094	162 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 333 353	1 324 918
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 654 232</b>	<b>4 556 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 091 874</b>	<b>80 946 831</b>

02

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent	%
Byggnader	2,03
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. 02



Likviditetsanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	13 483 344	13 349 892
Hyror	1 097 500	1 090 900
Hysesbortfall	-13 250	-32 075
Intäkter konsumtionsavgift	102 055	95 770
Övriga primära intäkter	-438	3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 669 210</b>	<b>14 504 490</b>
2 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 687	9 652
Löpande underhåll	1 530 085	1 170 691
El-avgifter	360 259	362 814
Uppvärmningsavgifter	3 409 150	3 257 832
Vatten och avlopp	859 109	966 808
Sophämtning	303 382	307 577
Övrig renhållning	473 804	626 684
Försäkringar	358 976	252 747
Kabel-tv och bredband	467 280	477 914
Fastighetsskötsel	131 802	99 039
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	924 427	921 827
Övriga driftskostnader	242 426	199 661
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>9 067 387</b>	<b>8 653 246</b>
3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Soliditetsupplysningar	4 750	5 500
Representation avdragsgill	196	0
Representationsgåvor avdragsgill	2 961	3 150
Kontorsmateriel/trycksaker	28 084	14 917
Trycksaker	10 606	16 067
Tele	0	1 415
Porto och frakt/mottagningsavgifter	17 920	18 675
Revision och granskning	14 463	14 375
Konferenser, utbildningar	1 200	5 900
Fritidsverksamhet	0	263
Gym	0	606
Förv.arvode administration	280 100	268 556
Förv.arvode teknik/vicevärd	81 232	77 052
Kopieringskostnader	43	11 356
Konsultarvoden	13 063	39 807
Främmande tjänster övriga	129	2 128
Föreningsavgifter	64 400	64 400
Övriga kostnader	900	900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>520 046</b>	<b>545 066</b>

4 Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	2 580 080	1 109 410
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>2 580 080</b>	<b>1 109 410</b>

5 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	93 600	82 400
Arvode styrelse	160 475	159 250
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden	38 115	50 050
Kostnadsersättningar	13 200	13 200
Sociala avgifter	77 109	80 342
Övriga personalkostnader	22 727	18 670
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>411 226</b>	<b>409 912</b>

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

6 Byggnader och mark	2016	2015
----------------------	------	------

Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099  
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1979

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 764 113	74 764 113
Ingående anskaffningsvärde mark	23 385 330	23 385 330
Årets investering byggnader/Ytterbelysning	58 200	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 207 643</b>	<b>98 149 443</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-20 914 665	-19 401 752
Årets avskrivningar	-1 518 733	-1 512 913
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22 433 398</b>	<b>-20 914 665</b>

**Utgående redovisat värde**

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 774 245</b>	<b>77 234 778</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 373 000	116 773 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 772 000	2 732 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 110 000	53 910 000

7 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	601 502	601 502
Årets investeringar	33 835	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>635 337</b>	<b>601 502</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-573 237	-559 104
Årets avskrivning enligt plan	-21 832	-14 133
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-595 069</b>	<b>-573 237</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 268</b>	<b>28 265</b>
8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggnings		
	2016-12-31	2015-12-31
Årets investering, renovering av fönster	175 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 000</b>	<b>0</b>
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2016	2015
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2016	2015
Jonssons Fastighetsjour	8 448	8 045
C-Sam	39 600	37 620
Trygg Hansa	0	358 976
Telge Energi	0	69 893
Parkeringservice, avs dec	0	4 210
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>48 048</b>	<b>478 744</b>
11 Kassa och bank		
	2016	2015
Kassa	2 060	2 060
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 060</b>	<b>2 060</b>



12 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 740 700	0	12 059 918	1 045 238	786 332	25 632 188
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				786 332	-786 332	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			974 000	-974 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 109 410	1 109 410		0
Årets resultat					-580 366	-580 366
Belopp vid årets utgång	11 740 700	0	11 924 508	1 966 980	-580 366	25 051 822

13 Övriga skulder till kreditinstitut

2016

2015

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	185 412	6 350 206	6 535 618
Nordea Hypotek	3,50	2018-01-17	185 412	6 350 207	6 535 619
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	126 472	4 584 703	4 711 175
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-15	113 500	4 540 000	4 653 500
Nordea Hypotek	3,40	2017-11-15	113 500	4 540 000	4 653 500
Nordea Hypotek	1,70	2019-11-20	113 500	4 540 000	4 653 500
Nordea Hypotek	1,50	rörlig	113 500	4 540 000	4 653 500
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	45 000	2 826 000	2 871 000
Nordea Hypotek	1,50	2020-10-15	196 000	6 517 000	6 713 000
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-21	180 000	5 985 000	6 165 000
			<b>1 372 296</b>	<b>50 773 116</b>	<b>52 145 412</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till

-1 387 296

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**

**49 385 820**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,86

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 489 184

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

43 911 636

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning

64 646 200

64 646 200

02

14 Övriga skulder till kreditinstitut	2016	2015
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 387 296	1 387 296
<b>Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 387 296</b>	<b>1 387 296</b>

15 Övriga skulder	2016	2015
Preliminär skatt personal	24 894	26 975
Avräkning sociala avgifter	21 653	24 194
Fond för inre underhåll	52 814	52 814
Badrumsrenovering	58 733	58 733
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>158 094</b>	<b>162 716</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	52 814	55 679
Uttag under året	0	-2 865
<b>Utgående värde</b>	<b>52 814</b>	<b>52 814</b>

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
Förutbetalda hyror/avgifter	1 209 478	1 184 257
Upplupna räntekostnader	109 775	126 561
BoRevision	14 100	14 100
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 333 353</b>	<b>1 324 918</b>

02

Södertälje den 2017-03-29

  
.....  
Håkan Svahn

  
.....  
Ola Omberg

  
.....  
Eva Danielsson

  
.....  
Lars Gustafsson

  
.....  
Kjell Askerlöf


  
.....  
Anders Wickman

  
.....  
Roger Fivelstedt

  
.....  
Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-30

  
.....  
Christer Andersson  
Av föreningen vald revisor

  
..... 7/04-2017  
Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje, org.nr. 715600-0486

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje för år 2016.

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 2016 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag har identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

02



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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, eller
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Stockholm den 30/3 2017



Olena Zozulyak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

7/04 2017



Christer Andersson

Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

## DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

## RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

## BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

## KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

## LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

## SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



# HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

## HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje  
Tfn 08-554 226 00  
info.sodertalje@hsb.se  
www.hsb.se/sodertalje



**HSB – där möjligheterna bor**