

# Årsredovisning

2018

Brf Ranegården

Org nr 717600-1811

Styrelsen för Brf Ranegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har antagits 2017-05-22.

Föreningens fastighet, Luthagen 55:2 bebyggdes 1937 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 29 lägenheter samt 1 bostadsrättslokal.

Total bostadsyta: 1 421 kvm    Total lokalyta: 69 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägget ingår. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018 bestått av:

Ordinarie	Per Nordin Fredrik Wilbrand Johan Rappling
Suppleanter	Ulrika Lundin Fredrika Orefelt

Revisorer  
Ordinarie            Charlotta Fröhammar  
Suppleant           Nils Wagenius

Valberedning      Styrelsen

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av MSA Service.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2010.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.  
OVK besiktning har skett 2010.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 13 903 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 28 719 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att hela summan har belastat resultatet.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelser  
Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 51 (48) medlemmar.

Årsavgifter  
Avgifterna har varit oförändrade under 2018.

Övrigt  
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 036	1 036	1 036	1 036
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	93	45	151
Soliditet (%)	19	17	14	12
Kassalikviditet (%)	179	156	115	179
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	79	79	79	72
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	654	575	496	417
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	657	657	657	657
Lån kronor per kvm yta	1 819	1 867	2 083	2 131

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	100 000		574 803	-139 469	93 070
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			79 000	-79 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				93 070	-93 070
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					69 901
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>		<b>653 803</b>	<b>-125 399</b>	<b>69 901</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-125 399
årets vinst	69 901
	<b>-55 498</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-55 498
	<b>-55 498</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 036 027	1 036 024
Övriga rörelseintäkter		5 375	5 796
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 041 402</b>	<b>1 041 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-752 112	-723 781
Övriga externa kostnader	5	-71 638	-77 593
Personalkostnader	6	-35 027	-35 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 882	-81 882
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-940 659</b>	<b>-918 282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>100 743</b>	<b>123 538</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 842	-30 469
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 842</b>	<b>-30 468</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>69 901</b>	<b>93 070</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>69 901</b>	<b>93 070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>69 901</b>	<b>93 070</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 067 879	3 149 761
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 067 879</b>	<b>3 149 761</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 067 879</b>	<b>3 149 761</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	539 482	454 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 412	62 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>607 894</b>	<b>517 492</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	9 432
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>9 432</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>607 894</b>	<b>526 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 675 773</b>	<b>3 676 685</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 000	100 000
Yttre reparationsfond		653 803	574 803
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>753 803</b>	<b>674 803</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-125 399	-139 469
Årets resultat		69 901	93 070
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-55 498</b>	<b>-46 399</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>698 305</b>	<b>628 404</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 637 649	2 709 649
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 637 649</b>	<b>2 709 649</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	72 000	72 000
Leverantörsskulder		49 575	74 292
Skatteskulder		3 637	3 626
Övriga skulder		12 008	12 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	202 599	176 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>339 819</b>	<b>338 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 675 773</b>	<b>3 676 685</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		100 743	123 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		81 882	81 882
Erhållen ränta		0	1
Erlagd ränta		-30 797	-30 635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>151 828</b>	<b>174 785</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 639	-8 215
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 141	2 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>147 331</b>	<b>168 843</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-72 000	-322 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-72 000</b>	<b>-322 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>75 331</b>	<b>-153 157</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	13		
Likvida medel vid årets början		461 751	614 909
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>537 082</b>	<b>461 751</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2018 är styrelsen. Reservering har skett under året med 79 000 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stamrenovering	50 år
Balkongrenovering	50 år
Radiatorer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	933 751	933 748
Årsavgifter lokaler	50 076	50 076
Internet	52 200	52 200
Övriga ersättningar och intäkter	180	420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 195	5 376
	<b>1 041 402</b>	<b>1 041 820</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	13 903	54 100
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	28 719	8 400
	<b>42 622</b>	<b>62 500</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	63 528	62 822
Städning enl avtal	36 000	38 313
Yttre skötsel	19 781	8 131
Fastighetsel	35 673	31 948
Uppvärmning	281 434	273 996
Vatten	73 560	53 099
Sophämtning	44 679	41 175
Fastighetsförsäkring	24 032	22 106
Kabel-TV	30 198	29 724
Internet	54 992	54 992
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	45 613	44 975
	<b>709 490</b>	<b>661 281</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	5 196	8 961
Förvaltningsarvode	52 215	51 844
Övriga externa tjänster/kostnader	360	360
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 868	16 428
	<b>71 639</b>	<b>77 593</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	24 000	24 000
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Sociala avgifter	8 327	8 326
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	<b>35 027</b>	<b>35 026</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 321 150	5 321 150
Ingående anskaffningsvärden mark	221 000	221 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 542 150</b>	<b>5 542 150</b>
Ingående avskrivningar	-2 392 389	-2 310 507
Årets avskrivningar	-81 882	-81 882
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 474 271</b>	<b>-2 392 389</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 067 879</b>	<b>3 149 761</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 129 000	11 129 000
Taxeringsvärden mark	8 555 000	8 555 000
	<b>19 684 000</b>	<b>19 684 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	2 400	2 267
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	537 082	452 319
	<b>539 482</b>	<b>454 586</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 604	24 032
Förutbetald kabel-TV	7 713	7 549
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 095	31 325
	<b>68 412</b>	<b>62 906</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,130	Löpande	2 059 649	2 131 649
Swedbank	1,246	Löpande	650 000	650 000
			<b>2 709 649</b>	<b>2 781 649</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-72 000	-72 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 349 649 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	5 272 500	5 272 500
	<b>5 272 500</b>	<b>5 272 500</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	48 000	24 000
Upplupna sociala avgifter	16 653	8 326
Upplupna räntekostnader	936	891
Förskottsbetalda hyror och avgifter	85 772	97 675
Upplupna uppvärmningskostnader	37 484	37 512
Upplupna elavgifter	3 443	2 803
Beräknat arvode för revision	5 000	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 312	3 000
	<b>202 600</b>	<b>176 707</b>

### Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	0	9 432
Avräkning Klientmedel	537 082	452 319
	<b>537 082</b>	<b>461 751</b>

Uppsala den 2019-05-22



Fredrik Wilbrand



Per Nordin



Johan Rappling

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019-05-17



Charlotta Fröhammar  
Revisor

## Revisionsberättelse

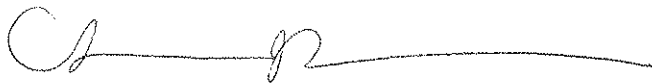
Till föreningsstämman i Brf Ranegården (org. nr 717600-1811)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ranegården för år 2018. Det är styrelsen som är ansvarig för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed, vilket innebär att jag genomför revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vid granskning av årsredovisningen och bokföringen i Brf Ranegården för räkenskapsåret har jag funnit dessa i god ordning. Både intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer. Det har inte heller framkommit något att anmärka mot vid granskningen av förvaltningen. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 12/5 2019



Charlotta Fröhammar

Revisor