

Årsredovisning

2019

Brf Ranegården

Org nr 717600-1811

Styrelsen för Brf Ranegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 21,4 %.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 bestått av:

| | |
|-----------|--|
| Ordinarie | Per Nordin Fredrik Wilbrand Johan Rappling Elin Granemark |
|-----------|--|

| | |
|-------------|---------------|
| Suppleanter | Ulrika Lundin |
|-------------|---------------|

Revisorer
Ordinarie Christoffer Gustafsson
Suppleant Fredrik Lindgren

Valberedning Styrelsen

Styrelsen har under året haft 11 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 2018.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.
OVK besiktning har skett 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 80 552 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att hela summan har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse
Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 52 (51) medlemmar.

Årsavgifter
Avgifterna har varit oförändrade under 2019.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 036 | 1 036 | 1 036 | 1 036 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -9 | 70 | 93 | 45 |
| Soliditet (%) | 19 | 19 | 17 | 14 |
| Kassalikviditet (%) | 184 | 179 | 156 | 115 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 79 | 79 | 79 | 79 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 734 | 654 | 575 | 496 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 657 | 657 | 657 | 657 |
| Lån kronor per kvm yta | 1 771 | 1 819 | 1 867 | 2 083 |

Förändring eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | | 653 803 | -125 399 | 69 901 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 79 000 | -79 000 | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 69 901 | -69 901 |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -8 505 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | | 732 803 | -134 498 | -8 505 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -134 498 |
| årets förlust | -8 505 |
| | -143 003 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -143 003 |
| | -143 003 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 036 028 | 1 036 027 |
| Övriga rörelseintäkter | | 5 189 | 5 375 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 041 217 | 1 041 402 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -817 462 | -752 112 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -70 834 | -71 638 |
| Personalkostnader | 6 | -38 671 | -35 027 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -81 882 | -81 882 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 008 850 | -940 659 |
| Rörelseresultat | | 32 367 | 100 743 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 24 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -40 896 | -30 842 |
| Summa finansiella poster | | -40 872 | -30 842 |
| Resultat efter finansiella poster | | -8 505 | 69 901 |
| Resultat före skatt | | -8 505 | 69 901 |
| Årets resultat | | -8 505 | 69 901 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 2 985 997 | 3 067 879 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 985 997 | 3 067 879 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 985 997 | 3 067 879 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 520 959 | 539 482 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 70 968 | 68 412 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 591 927 | 607 894 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Summa kassa och bank | | 0 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 591 927 | 607 894 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 577 924 | 3 675 773 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 100 000 | 100 000 |
| Yttre reparationsfond | | 732 803 | 653 803 |
| Summa bundet eget kapital | | 832 803 | 753 803 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -134 498 | -125 399 |
| Årets resultat | | -8 505 | 69 901 |
| Summa fritt eget kapital | | -143 003 | -55 498 |
| Summa eget kapital | | 689 800 | 698 305 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 2 565 649 | 2 637 649 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 565 649 | 2 637 649 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 72 000 | 72 000 |
| Leverantörsskulder | | 64 515 | 49 575 |
| Skatteskulder | | 3 328 | 3 637 |
| Övriga skulder | | 12 008 | 12 008 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 170 624 | 202 599 |
| Summa kortfristiga skulder | | 322 475 | 339 819 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 577 924 | 3 675 773 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 32 367 | 100 743 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 81 882 | 81 882 |
| Erhållen ränta | | 24 | 0 |
| Erlagd ränta | | -40 631 | -30 797 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 73 642 | 151 828 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -2 735 | -5 639 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -17 610 | 1 141 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 53 298 | 147 331 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av fastighetslån | | -72 000 | -72 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -72 000 | -72 000 |
| Årets kassaflöde | | -18 702 | 75 331 |
| Likvida medel vid årets början | 13 | | |
| Likvida medel vid årets början | | 537 082 | 461 751 |
| Likvida medel vid årets slut | | 518 380 | 537 082 |

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 2019 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:

| | |
|------------------|-------|
| Stamreovering | 50 år |
| Balkongreovering | 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

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 933 752 | 933 751 |
| Årsavgifter lokaler | 50 076 | 50 076 |
| Internet | 52 200 | 52 200 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 780 | 180 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 409 | 5 195 |
| | 1 041 217 | 1 041 402 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Löpande reparationer | 80 552 | 13 903 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0 | 28 719 |
| | 80 552 | 42 622 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 65 477 | 63 528 |
| Städning enl avtal | 36 000 | 36 000 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 14 625 | 0 |
| Yttre skötsel | 7 923 | 19 781 |
| Fastighetsel | 37 132 | 35 673 |
| Uppvärmning | 270 238 | 281 434 |
| Vatten | 74 607 | 73 560 |
| Sophämtning | 72 843 | 44 679 |
| Fastighetsförsäkring | 25 604 | 24 032 |
| Kabel-TV | 30 856 | 30 198 |
| Internet | 54 992 | 54 992 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 46 613 | 45 613 |
| | 736 910 | 709 490 |

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Administration, kontor och övrigt | 8 254 | 5 196 |
| Förvaltningsarvode | 53 232 | 52 215 |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 360 | 360 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 8 989 | 13 868 |
| | 70 835 | 71 639 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 26 000 | 24 000 |
| Revisionsarvoden | 3 500 | 2 500 |
| Sociala avgifter | 8 971 | 8 327 |
| Premier för arbetsmarknadsförsäkringar | 200 | 200 |
| | 38 671 | 35 027 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 321 150 | 5 321 150 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 221 000 | 221 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 542 150 | 5 542 150 |
| Ingående avskrivningar | -2 474 271 | -2 392 389 |
| Årets avskrivningar | -81 882 | -81 882 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 556 153 | -2 474 271 |
| Utgående redovisat värde | 2 985 997 | 3 067 879 |
| Taxeringsvärden byggnader | 12 839 000 | 11 129 000 |
| Taxeringsvärden mark | 12 629 000 | 8 555 000 |
| | 25 468 000 | 19 684 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkning skattekonto | 2 579 | 2 400 |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 518 380 | 537 082 |
| | 520 959 | 539 482 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 26 855 | 25 604 |
| Förutbetald kabel-TV | 7 903 | 7 713 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 36 210 | 35 095 |
| | 70 968 | 68 412 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,477 | Löpande | 1 987 649 | 2 059 649 |
| Swedbank | 1,606 | Löpande | 650 000 | 650 000 |
| | | | 2 637 649 | 2 709 649 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -72 000 | -72 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 277 649 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 5 272 500 | 5 272 500 |
| | 5 272 500 | 5 272 500 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 25 000 | 48 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 8 500 | 16 653 |
| Upplupna räntekostnader | 1 202 | 936 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 92 641 | 85 772 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 34 064 | 37 484 |
| Upplupna elavgifter | 3 217 | 3 443 |
| Beräknat arvode för revision | 3 000 | 5 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 000 | 5 312 |
| | 170 624 | 202 600 |

Not 13 Likvida medel

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Avräkning Klientmedel | 518 380 | 537 082 |
| | 518 380 | 537 082 |

Uppsala den 19/5 - 2020



Fredrik Wilbrand



Per Nordin



Johan Rapping



Elin Granemark

Min revisionsberättelse har lämnats . 19/5 - 2020



Christoffer Gustafsson
Revisor