

Årsredovisning 2020

BRF RANE

717600-1803



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RANE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



^{XD}
Or ER
OC

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

XD
EK
OC

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1937-02-10.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 55:1 på adressen Geijersgatan 25 d i Uppsala. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 664 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Christina Polfeldt	Ordförande
Oscar Chirico	Kassör
Anna Cecilia Katarina Stelander	Suppleant
Erik Karlsson	Sekreterare
Jakob Sindahl	Suppleant
Karin Dannaeus	Övrig ledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening eller med en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

KD
EK
OC

REVISORER

Jacob Lindberg Revisor
Malin Bergstrand Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL


1995	Elstammar utbytta
1995/1996	VVS-stammar utbytta
1998	Fasadputsning och målning av fönster, balkonger
2000	Nytt torkrumssystem
2002	Trapphusen målade
2002	Säkerhetsdörrar installerade
2004	Radonmätning
2005	OVK
2009	Nya tvättmaskiner och torktumlare
2014	Isoleringsglas samt nymålning av fönsterkarmar utbändigt
2018	Gjutning av nya balkongplattor samt nya balkongräcken
2018	Omputsning och målning av fasad
2018	Takreovering
2018	Snörasskydd uppsatta på tak

PLANERADE UNDERHÅLL

2021-2022	Byte av markliggande avloppsstammar;
2022-2023	ev. ommålning av trapphus (kan ev bli längre fram, ej akut)

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB
Fastighetsskötsel	Jobero Fastighetstjänst
Städning	Utförs av föreningen anställd person


OC EK

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Ett läckage på grund av trasiga vattenledningar har orsakat fuktskador i fastighetens grund. Grävning till 2,5 meters djup gjordes för att undersöka läckaget. Nya vattenrör lades ned i marken, samt att husgrunden lagats på berörd sträcka. Reparationerna genomfördes under december 2020-januari 2021 och kostnaderna kommer att belasta både 2020 och 2021. En av tvättmaskinerna gick sönder under hösten och ersattes med en ny i december, den andra tvättmaskinen förväntas bytas ut inom 1-2 år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen planerar en avgiftshöjning till årsskiftet 2021-2022 på grund av stambyte, vattenläcka med mera.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

MSA Fastighetsservice har köpts upp av Jobero Fastighetstjänst. Överlåtelsen sker 1 februari 2021.

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 121	1 094	1 068	1 070
Resultat efter fin. poster	-73	-107	-5 997	208
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	-
Kassalikviditet %	76	117	157	379
Yttre fond	0	11	117	106
Taxeringsvärde	28 200	28 200	21 800	21 800
Bostadsyta, kvm	1 664	1 664	1 664	1 664
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	674	658	642	642
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 259	5 375	5 491	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,51	1,51	1,08	1,68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Oh
OC
K&D
EK

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	103	-	-	103
Fond, yttre underhåll	11	-	-11	0
Reservfond	6	-	-	6
Balanserat resultat	-6 438	-107	11	-6 534
Årets resultat	-107	107	-73	-73
Eget kapital	-6 424	0	-73	-6 498

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 534
Årets resultat	-73
Totalt	-6 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	11
Balanseras i ny räkning	-6 618
	-6 607

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

XD
EK
OC

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 121	1 094
Rörelseintäkter		0	40
Summa rörelseintäkter		1 121	1 134
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-799	-866
Övriga externa kostnader	8	-96	-71
Personalkostnader	9	-58	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107	-107
Summa rörelsekostnader		-1 060	-1 105
RÖLSERESULTAT		60	29
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-134	-136
Summa finansiella poster		-134	-136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73	-107
ÅRETS RESULTAT		-73	-107

Handwritten signatures and initials:
EK
OC

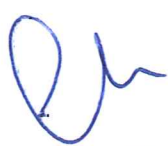
Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 125	2 232
Maskiner och inventarier	12	73	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 198	2 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 198	2 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	9
Övriga fordringar	13	11	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61	55
Summa kortfristiga fordringar		80	76
Kassa och bank			
Kassa och bank		361	565
Summa kassa och bank		361	565
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		442	640
SUMMA TILLGÅNGAR		2 639	2 873

Handwritten signatures and initials:
KP
EK
oe

Balansräkning

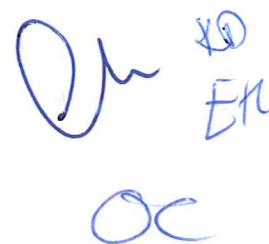
	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103	103
Uppskrivningsfond		6	6
Fond för yttre underhåll		0	11
Summa bundet eget kapital		109	120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 534	-6 438
Årets resultat		-73	-107
Summa fritt eget kapital		-6 607	-6 545
SUMMA EGET KAPITAL		-6 498	-6 424
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 094	8 750
Summa långfristiga skulder		5 094	8 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 656	193
Leverantörsskulder		184	170
Skatteskulder		3	1
Övriga kortfristiga skulder		5	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194	181
Summa kortfristiga skulder		4 043	547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 639	2 873

 KD
EK
OC

Kassaflödesanalys

2020-01-01 - 2019-01-01 -
2020-12-31 2019-12-31

Likvida medel vid årets början	565	1 447
Resultat efter finansiella poster	-73	-107
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	107	107
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	34	0
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5	9
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33	-699
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	62	-690
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-73	0
Kassaflöde från investeringar	-73	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-193	-193
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-193	-193
ÅRETS KASSAFLÖDE	-203	-883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	361	565



 Handwritten signature and initials in blue ink, including 'ER' and 'OC'.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rane har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 121	1 094
Övriga intäkter	0	40
Summa	1 121	1 134

XD
EK
OC

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	12	57
Fastighetsskötsel	134	74
Snöskottning	1	6
Städning	2	0
Trädgårdsarbete	1	3
Övrigt	10	0
Summa	160	139

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	116	20
Summa	116	20

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Avloppsstammar källare	52	0
Balkongrenovering	0	247
Summa	52	247

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	33	36
Sophämtning	46	39
Uppvärmning	245	257
Vatten	73	52
Summa	396	384

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	17	19
Fastighetsskatt	44	43
Kabel-TV	13	13
Summa	75	75

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	37	0
Kameral förvaltning	46	45
Övriga förvaltningskostnader	14	26
Summa	96	71

Handwritten signature and initials: OK EK

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	16	12
Revisionsarvoden	3	2
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	25	33
Summa	58	60

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	133	136
Summa	134	136

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 180	5 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 180	5 180
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 948	-2 840
Årets avskrivning	-107	-107
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 055	-2 948
Utgående restvärde enligt plan	2 125	2 232
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24	24
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 800	13 800
Taxeringsvärde mark	14 400	14 400
Summa	28 200	28 200

OK
EK KD
OC

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	230	230
Inköp	73	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303	230
Ingående ackumulerad avskrivning	-230	-230
Utgående ackumulerad avskrivning	-230	-230
Utgående restvärde enligt plan	73	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11	11
Övriga fordringar	0	1
Summa	11	12

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	5	5
Försäkringspremier	21	18
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	3	3
Räntor	2	4
Vatten	7	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	9
Summa	61	55

Handwritten signatures and initials:
 EK
 RD
 ac

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2023-09-01	1,54 %	1 538	1 570
Stadshypotek	2023-10-30	1,54 %	314	320
Stadshypotek	2021-03-04	1,40 %	447	457
Stadshypotek	2021-02-08	1,40 %	1 190	1 225
Stadshypotek	2023-06-30	1,60 %	1 671	1 706
Stadshypotek	2021-03-16	1,40 %	1 910	1 950
Stadshypotek	2023-12-01	1,70 %	1 680	1 715
Summa			8 750	8 943

Varav kortfristig del

3 656

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
EI	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	116	116
Uppvärmning	32	34
Utgiftsräntor	11	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	24
Summa	194	181

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 157	9 157
Summa	9 157	9 157

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den oförutsedda vattenläckan kommer delvis att kostnadsbelasta 2021 då reparationer ägt rum både i december 2020 och januari 2021. Eventuellt behöver radiatorerna bytas ut. utredning pågår våren 2021. Planerad renovering av markliggande avloppsstammar kommer att medföra en avgiftshöjning till årsskiftet 2021-2022.

EK
XD
OK

Underskrifter

Uppsala, 2021 - 04 - 14

Ort och datum

Christina Polfeldt

Christina Polfeldt
Ordförande

Oscar Chirico

Oscar Chirico
Kassör

Erik Karlsson

Erik Karlsson
Sekreterare

Karin Dannaeus

Karin Dannaeus
Övrig ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 31

Jacob Lindberg

Jacob Lindberg
Revisor

Malin Bergstrand

Malin Bergstrand
Revisor

Revisionsberättelse

För årsmöte i Bostadsrättsföreningen Rane (717600-1803)

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat bokslutet samt förvaltningsberättelsen för Bostadsrättsföreningen Rane.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen ("ÅRL") och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med ÅRL och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess resultat för året enligt ÅRL.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rane under räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Uppsala 2021-03-31

Malin Bergstrand

Jacob Lindberg