

Årsredovisning 2018

BRF RANE
717600-1803

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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



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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1937-02-10.

Äkta förening

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 55:1 på adressen Geijersgatan 25 d i Uppsala. Föreningen har 30 bostadsrätter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 664 kvm.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Underhållsplanen genomgick en mer omfattande revidering och uppdatering under 2010. Årligen reserveras till underhåll minst det belopp som anges i stadgarna, 1 % av de budgeterade intäkterna.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1937.

Utförda historiska underhåll

1995	Elstammar utbyta
1995/1996	VVS-stammar utbyta
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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB
Fastighetsskötsel	MSA Fastighetservice AB
Städning	Utförs av föreningen anställd person

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1937.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB.

Nyhets/-informationsbrev

Föreningens hemsida är www.rane.bostadsratterna.se

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Arnlöv	Ordförande
Malin Bergstrand	Kassör, paus från oktober 2018
Chris Polfeldt	Ledamot
Jakob Sindahl	Sekreterare
Elin Gaddefors	Suppleant
Katarina Stelander	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Peter Sandén	Revisor	(Avliden maj 2018)
Elisabeth Nyman	Revisor	
Åsa Bergström	Revisorsuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Styrelsen planerar att höja avgiften med 5 % från 1 juli 2019. Budgeten visar på ett resultat på 110 tkr varav minst 11 tkr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Under året har omfattande reoveringar ägt rum. All puts på fasaderna har knackats ned och ny har satts upp, därefter har fasaden målats i de färger som fastigheten ursprungligen hade. Balkongerna har lyfts av, gjutits om och därefter satts upp igen. I samband med detta har balkongräcken reoverats och byggts på till den höjd som uppfyller dagens krav. Vidare har taket reoverats där behov funnits, ända in till bjälklaget på vissa ställen och flera utbytta takpannor. På taket har säkerheten höjts i enlighet med nuvarande krav. Vidare har snörasskydd satts upp. Kostnaderna har överstigit budget med ca 20% då vi blev tvungna att totalreovera fasaden mot gatan (det var endast tänkt att målas om mot norr). Detta har finansierats med utökade lån. Totalt har föreningen höjt belåningsgraden med 6 miljoner SEK under 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 068	1 070	1 042	1 018
Resultat efter fin. poster	-5 997	208	183	190
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet %	157	379	289	247
Yttre fond	117	106	96	86
Taxeringsvärde	21 800	21 800	21 800	20 800
Bostadsyta, kvm	1 664	1 664	1 664	1 664
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	642	642	626	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 491	2 244	2 291	2 338
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,68	2,32	2,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	103	-	-	103
Fond, yttre underhåll	106	-	11	117
Reservfond	6	-	-	6
Balanserat resultat	-744	208	-11	-546
Årets resultat	208	-208	-5 997	-5 997
Eget kapital	-320	0	-5 997	-6 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-546
Årets resultat	<u>-5 997</u>
Totalt	-6 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	11
Att från yttre fond i anspråk ta	-117
Balanseras i ny räkning	<u>-6 438</u>
	-6 544

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 068	1 070
Övriga rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		1 068	1 070
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-6 561	-544
Övriga externa kostnader	4	-285	-110
Personalkostnader	5	-43	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107	-107
Summa rörelsekostnader		-6 996	-798
Rörelseresultat		<u>-5 928</u>	<u>271</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70	-63
Summa finansiella poster		-70	-63
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 997</u>	<u>208</u>
Årets resultat		<u>-5 997</u>	<u>208</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	2 340	2 447
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 340</u>	<u>2 447</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>2 340</u>	<u>2 447</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	0
Övriga fordringar		11	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50	35
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>85</u>	<u>43</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 447	1 166
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 447</u>	<u>1 166</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 532</u>	<u>1 209</u>
Summa tillgångar		<u>3 872</u>	<u>3 656</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103	103
Reservfond		6	6
Fond för yttre underhåll		117	106
Summa bundet eget kapital		226	215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-546	-744
Årets resultat		-5 997	208
Summa fritt eget kapital		-6 544	-535
Summa eget kapital		-6 318	-320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 943	3 657
Summa långfristiga skulder		8 943	3 657
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		193	78
Leverantörsskulder		618	60
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		435	182
Summa kortfristiga skulder		1 246	319
Summa eget kapital och skulder		3 872	3 656

na SS Oh

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 166
Resultat efter finansiella poster	-5 997
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	107
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 890
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	812
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-5 121
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 402
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 402
Årets kassaflöde	281
Likvida medel vid årets slut	1 447

ka JS Ok

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rane har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 %

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 föreningsstämman 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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	0	1
Årsavgifter, bostäder	1 067	1 067
Övriga intäkter	1	1
Summa	1 068	1 070

Not 3, Fastighetskostnader	2018	2017
Besiktning och service	16	8
Fastighetsel	37	32
Fastighetsförsäkringar	18	16
Fastighetsskatt	41	41
Fastighetsskötsel	69	74
Fjärrvärme	254	245
Grovsopor, tidningar	3	0
Kabel-TV	13	13
Planerade underhåll	6 006	32
Snöskottning	1	0
Sophämtning	26	31
Vatten	42	36
Övriga rep./underhåll	32	14
Övrigt	3	2
Summa	6 561	544

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	45	44
Konsultkostnader	131	55
Övriga förvaltningskostnader	109	11
Summa	285	110

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	12	10
Revisionsarvode	-1	2
Sociala avgifter	11	8
Styrelsearvode	21	18
Summa	43	38

Not 6, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 180	5 180
Årets inköp	0	-0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 180</u>	<u>5 180</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 733	-2 626
Årets avskrivning	-107	-107
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 840</u>	<u>-2 733</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 340</u>	<u>2 447</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24	24
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 000	12 000
Taxeringsvärde mark	9 800	9 800
Summa	<u>21 800</u>	<u>21 800</u>

Not 7, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	230	230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>230</u>	<u>230</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-230	-230
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-230</u>	<u>-230</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2023-09-01	1,54 %	1 603	1 616
Stadshypotek	2023-10-30	1,54 %	327	335
Stadshypotek	2019-03-04	1,20 %	466	489
Stadshypotek	2019-02-04	1,20 %	1 260	1 295
Stadshypotek	2023-06-30	1,60 %	1 741	
Stadshypotek	2019-03-14	1,20 %	1 990	
Stadshypotek	2023-12-01	1,70 %	1 750	
Summa			<u>9 137</u>	<u>3 735</u>

Varav amorteras inom 12 månader

193

Ma SS Oh

Not 9, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 157	4 545
Summa	9 157	4 545

Ma SS Ok

Underskrifter

Uppsala, 2019 - 03 - 14
Ort och datum

M Arnlöv

Mikael Arnlöv
Ordförande

Chris Polfeldt

Chris Polfeldt
Ledamot

Jakob Sindahl

Jakob Sindahl
Sekreterare

~~Min revisionsberättelse har lämnats _____~~

se bifogad
revisionsberättelse.

Elisabeth Nyman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

I egenskap av revisorer i Bostadsrättsföreningen Rane, Uppsala, får vi efter granskning av föreningens räkenskaper, verifikationer, resultaträkning samt balansräkning för år 2018 meddela att någon anmärkning ej förekommit.

Vi tillstyrker därför,

- att den i årsredovisningen intagna resultaträkningen för år 2018 och balansräkningen per den 31 december 2018 fastställs,
- att de medel som står till föreningsstämmans förfogande disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 12 mars 2019


Elisabeth Nyman


Åsa Bergström