

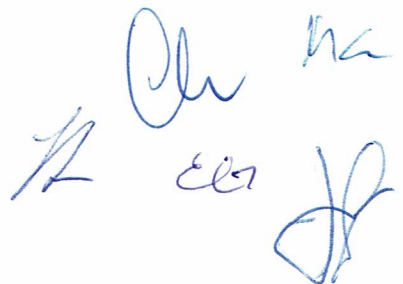
Årsredovisning 2019

BRF RANE
717600-1803

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
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 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
2019	OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	MSA Fastighetsservice 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.bostadsraterna.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:

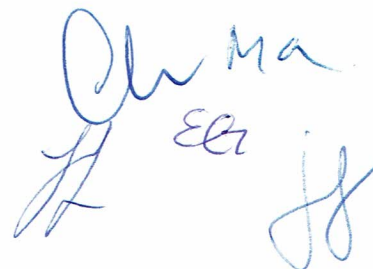
Mikael Arnerlov	Ordförande
Ella Gaddefors	Kassör
Chris Polfeldt	Ledamot
Anna Gál	Ledamot (avgick september 2019)
Katarina Stelander	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Johan Gavelin	Revisor
Jacob Lindberg	Revisor
Åsa Bergström	Revisorsuppleant



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 1 juli 2019.

Övrigt

Under året har inga renoveringar ägt rum, annat än att balkongerna målades om då dess kulör inte blev godkänd vid slutbesiktningen som ägde rum i januari 2019. Vidare kvarstår ett par mindre korrigeringar från balkongrenoveringen, såsom återställande av gräsmatta och ommålning av ett par järnsniderier - dessa skall utföras under våren 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 094	1 068	1 070	1 042
Resultat efter fin. poster	-107	-5 997	208	183
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Kassalikviditet %	117	157	379	289
Yttre fond	11	117	106	96
Taxeringsvärde	28 200	21 800	21 800	21 800
Bostadsyta, kvm	1 664	1 664	1 664	1 664
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	658	642	642	626
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 375	5 491	2244	2 291
Genomsnittlig skuldränta, %	1,51	1,08	1,68	2,32

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	103	-	-	103
Fond, yttre underhåll	117	-	-106	11
Reservfond	6	-	-	6
Balanserat resultat	-546	-5 997	106	-6 438
Årets resultat	-5 997	5 997	-107	-107
Eget kapital	-6 318	0	-107	-6 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 438
Årets resultat	<u>-107</u>
Totalt	-6 545

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>-6 439</u>
	-6 545

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

Oh ka
EEZ
H H

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 094	1 068
Rörelseintäkter		40	0
Summa rörelseintäkter		1 134	1 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-866	-6 561
Övriga externa kostnader	4	-71	-285
Personalkostnader	5	-60	-43
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107	-107
Summa rörelsekostnader		-1 105	-6 996
Rörelseresultat		29	-5 928
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136	-70
Summa finansiella poster		-136	-70
Resultat efter finansiella poster		-107	-5 997
Årets resultat		-107	-5 997

Ma
Een
H J

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	2 232	2 340
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 232</u>	<u>2 340</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>2 232</u>	<u>2 340</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	24
Övriga fordringar		12	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55	50
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>76</u>	<u>85</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		565	1 447
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>565</u>	<u>1 447</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>640</u>	<u>1 532</u>
Summa tillgångar		<u>2 873</u>	<u>3 872</u>

Ma
Ch
H
J

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103	103
Uppskrivningsfond		6	6
Fond för yttre underhåll		11	117
Summa bundet eget kapital		120	226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 438	-546
Årets resultat		-107	-5 997
Summa fritt eget kapital		-6 545	-6 544
Summa eget kapital		-6 424	-6 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 750	8 943
Summa långfristiga skulder		8 750	8 943
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		193	193
Leverantörsskulder		170	618
Skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181	435
Summa kortfristiga skulder		547	1 246
Summa eget kapital och skulder		2 873	3 872

Ma
Ches
K J

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 447	1 166
Resultat efter finansiella poster	-107	-5 997
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	0	-5 890
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9	-42
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-699	812
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-690	-5 121
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-193	5 402
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-193	5 402
Årets kassaflöde	-883	281
Likvida medel vid årets slut	565	1 447

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

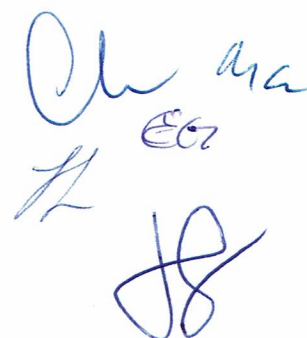
Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 094	1 067
Övriga intäkter	40	1
Summa	1 134	1 068



Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Besiktning och service	57	16
Fastighetsel	36	37
Fastighetsförsäkringar	19	18
Fastighetsskatt	43	41
Fastighetsskötsel	74	69
Fjärrvärme	257	254
Grovsopor, tidningar	12	3
Kabel-TV	13	13
Planerade underhåll	247	6 006
Snöskottning och sandupptagning	6	1
Sophämtning	27	26
Trädgård och blommor	3	0
Vatten	52	42
Övriga köpta tjänster	0	3
Övriga rep./underhåll	20	32
Summa	866	6 561

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	45	45
Konsultkostnader	0	131
Övriga förvaltningskostnader	26	109
Summa	71	285

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	12	12
Revisionsarvoden	2	-1
Sociala avgifter	14	11
Styrelsearvoden	33	21
Summa	60	43

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 840	-2 733
Årets avskrivning	-107	-107
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 948</u>	<u>-2 840</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>2 232</u></u>	<u><u>2 340</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24	24
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 800	12 000
Taxeringsvärde mark	14 400	9 800
Summa	28 200	21 800

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
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 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2023-09-01	1,54 %	1 570	1 603
Stadshypotek	2023-10-30	1,54 %	320	327
Stadshypotek	2020-03-04	1,15 %	457	466
Stadshypotek	2020-02-06	1,15 %	1 225	1 260
Stadshypotek	2023-06-30	1,60 %	1 706	1 741
Stadshypotek	2020-03-16	1,15 %	1 950	1 990
Stadshypotek	2023-12-01	1,70 %	1 715	1 750
Summa			8 943	9 137

Varav amorteras inom 12 månader

193

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 157	9 157
Summa	9 157	9 157

Underskrifter

Uppsala, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Chris Polfeldt

Chris Polfeldt
Sekreterare

Ella Gaddefors

Ella Gaddefors
Kassör

Mikael Arnerlov

Mikael Arnerlov
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21

Jacob Lindberg

Jacob Lindberg
Revisor

Johan Gavelin

Johan Gavelin
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 2019 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 2019-01-01--2019-12-31.

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 ersättningskyldighet.

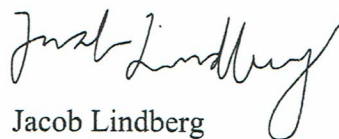
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Uppsala 2019-04-08



Johan Gavelin



Jacob Lindberg