

# Årsredovisning

för

## **Brf Ranka**

769628-8856

Räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ranka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Värmdö kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Gustavsberg 1:487 i Värmdö kommun.

På föreningens fastighet finns det 3 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 132 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 901 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 112 bil- och MC-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns styrelserum/gemensamhetslokal med övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också 9 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, garage, utrymme för källsortering av sopor, lägenhetsförråd i källarplan, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd, kabel för bredband med telefoni och TV, varmvattenmätare, samt två st extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning GA:63 tillsammans med Gustavsberg 1:467 (Brf Prunus). Gemensamhetsanläggningen omfattar infartsgata (Maja Snis gata) samt gångbana och förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstalen är fastställda och är ½.

#### *Väsentliga servitut*

Servitut avseende väg, gång- och cykelväg, belastar fastigheten.  
Ledningsrätt avseende vatten och avlopp, belastar fastigheten.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 701 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, brandskydd, serviceavtal sopkasun, lekplatsbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 108 000 kronor per år.

Köldmedelkontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kronor per år.

Larmtjänst för brandlarm under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 13 500 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019. Avtalet gäller till den 31 december 2022.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Föreningens ekonomi*

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 3 415 000 kronor (1 707 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har sex (22) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att tolv (fem) lägenheter upplåtits i andrahand.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 211 (214).

### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 maj 2019 haft följande sammansättning:

Peter Johannisson	Ledamot	Ordförande
Anette Åkerblom	Ledamot	
Eva Nielsen	Ledamot	
Tony Kiiskinen	Ledamot	
Christoffer Johansson	Suppleant	
Jenny Corradino	Suppleant	
Tove Steinholz	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 (tio) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 21 maj 2019 där det beslutades att ha flexibla arvoden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Per Andersson

### *Valberedning*

Ove Nielsen      Sammankallande  
June Boström

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2016.

## Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	376	298
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	3 464	1 730
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3 840	2 028
Årets amorteringar tkr	<u>-3 415</u>	<u>-1 708</u>
Årets likvidöverskott tkr	425	320

### Nyckeltal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	8 356	4 842
Resultat efter finansiella poster tkr	376	298
Soliditet %	74	73
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	49 116	49 464
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	12 562	12 907
Genomsnittlig skuldränta %	0,95	0,96
Fastighetens belåningsgrad %	26	0,26

Omsättningen har ökat med 72% mot fg år, detta pga att omsättningen för fg år endast speglar tiden från 1 juni till 31 december 2018.

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	221 978 000	140 002 000	0	0	297 621
Disposition av föregående års resultat			173 000	124 621	-297 621
Årets resultat					375 601
Belopp vid årets utgång	<b>221 978 000</b>	<b>140 002 000</b>	<b>173 000</b>	<b>124 621</b>	<b>375 601</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	124 621
Årets resultat	375 601

Totalt	<b>500 222</b>
--------	----------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	297 030
Balanseras i ny räkning	203 192

Totalt	<b>500 222</b>
--------	----------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	8 356 412	4 842 138
Övriga rörelseintäkter		0	705
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>8 356 412</b>	<b>4 842 843</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 856 384	-1 571 983
Övriga externa kostnader	4	-285 951	-97 941
Personalkostnader	5	-175 277	-105 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 463 670	-1 730 437
Övriga rörelsekostnader	6	0	-323 165
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>6 781 282</b>	<b>3 828 746</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 575 130</b>	<b>1 014 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 199 529	-716 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 199 529</b>	<b>-716 476</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>375 601</b>	<b>297 621</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>375 601</b>	<b>297 621</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>375 601</b>	<b>297 621</b>

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, d.v.s från och med den 1 juni till och med 31 december 2018

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	486 293 115	489 739 563
Pågående nyanläggning	8	0	0
Inventarier	9	68 889	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>486 362 004</b>	<b>489 739 563</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>486 362 004</b>	<b>478 739 563</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		76 870	37 387
Övriga fordringar	10	1 508 131	544 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	234 540	149 992
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 819 541</b>	<b>731 644</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	4 562 363
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>4 562 363</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 819 541</b>	<b>5 294 007</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>488 181 545</b>	<b>495 033 570</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		361 980 000	361 980 000
Fond för yttre underhåll		173 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>362 153 000</b>	<b>361 980 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		124 621	0
Årets resultat		375 601	297 621
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>500 222</b>	<b>297 621</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>362 653 222</b>	<b>362 277 621</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	120 962 500	124 377 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 962 500</b>	<b>124 377 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	12, 15	3 415 000	3 415 000
Leverantörsskulder		142 167	3 967 574
Skatteskulder		118 000	50 000
Övriga skulder	13	10 030	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	880 626	945 875
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 565 823</b>	<b>8 378 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>488 181 545</b>	<b>495 033 570</b>

## **NOTER**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2017 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

##### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

#### **Övrigt**

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	6 593 434	3 845 906
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	348 641	203 273
Årsavgifter varmvatten	274 956	141 002
Hysesintäkter lokal	15 200	0
Hysesintäkter garage	1 088 128	617 222
Hysesintäkter övriga objekt	26 322	0
Övriga intäkter	9 731	34 735
<b>Summa</b>	<b>8 356 412</b>	<b>4 842 138</b>

<b>Not 3 Driftkostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Uppvärmning	521 538	240 851
Fastighetsel	242 858	106 400
Vatten	745 000	411 755
Sophämtning	226 236	133 580
Försäkringspremie	45 973	31 736
IT-kommunikation & TV	345 836	204 199
Teknisk förvaltning	482 856	307 272
Gemensamhetsanläggning	-6 437	8 500
Fastighetsskatt	68 000	29 315
Reparation och underhåll	111 946	59 823
Väderprognosstyrning	0	17 500
Övriga driftkostnader	72 578	21 052
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 856 384</b>	<b>1 571 983</b>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	128 625	75 861
Revisionsarvode	28 750	10 500
Förbrukningsinventarier	26 869	0
Förbrukningsmaterial	19 258	0
Mätningkostnader	17 358	0
Övriga tjänster	45 876	0
Övriga externa kostnader	19 215	11 580
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>285 951</b>	<b>97 941</b>

<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	136 500	80 064
Arbetsgivaravgifter	38 777	25 156
<b>Summa personalkostnader</b>	<u>175 277</u>	<u>105 220</u>

<b>Not 6 Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Entreprenören enligt avtal	0	323 165
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>0</u>	<u>323 165</u>

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	491 470 000	0
Inköp	0	138 470 000
Omklassificering	0	353 000 000

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	491 470 000	491 470 000
---	-------------	-------------

<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 730 437	0
Årets avskrivningar	-3 446 448	-1 730 437

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-5 176 885</u>	<u>-1 730 437</u>
--	-------------------	-------------------

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	486 293 115	489 739 563
---------------------------------------	-------------	-------------

Redovisat värde byggnader	408 396 726	411 843 174
---------------------------	-------------	-------------

Redovisat värde mark	77 896 389	77 896 389
----------------------	------------	------------

<b>Summa redovisat värde</b>	<u>486 293 115</u>	<u>489 739 563</u>
------------------------------	--------------------	--------------------

**Taxeringsvärdets fördelning**

Taxeringsvärde byggnad	169 800 000	103 000 000
------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark	44 000 000	19 400 000
---------------------	------------	------------

<u>213 800 000</u>	<u>122 400 000</u>
--------------------	--------------------

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	207 000 000	117 400 000
----------	-------------	-------------

Lokal	6 800 000	5 000 000
-------	-----------	-----------

<u>213 800 000</u>	<u>122 400 000</u>
--------------------	--------------------

<b>Not 8 Pågående nyanläggning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	353 000 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-353 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9 Inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Inköp	86 111	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 111</b>	<b>0</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-17 222	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 222</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>68 889</b>	<b>0</b>

<b>Not 10 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fordran entreprenören	110 677	107 786
Klientmedelskonto	1 397 454	436 479
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 508 131</b>	<b>544 265</b>

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	37 261	36 355
Upplupen varmvattenintäkt	111 437	105 466
Förutbetald IT-kommunikation & TV	58 779	0
Mätningkostnader	27 063	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 171
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>234 540</b>	<b>149 992</b>

<b>Not 12 Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Amortering inom 2 till 5 år	13 660 000	13 660 000
Amortering efter 5 år	107 302 500	110 717 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>120 962 500</b>	<b>124 377 500</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
Stadshypotek	0,85	2021-06-30	2 415 000	45 877 500
Stadshypotek	0,89	2022-06-30	500 000	39 250 000
Stadshypotek	1,12	2023-06-30	500 000	39 250 000
<b>Summa</b>			<b>3 415 000</b>	<b>124 377 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>-3 415 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>120 962 500</b>

<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skuld Entreprenör	0	0
Övriga kortfristiga skulder	10 030	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>10 030</b>	<b>0</b>

<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda hyror & avgifter	661 315	466 016
Uppvärmning	73 251	128 943
Fastighetsel	25 625	17 647
Revisionsarvode	30 000	41 250
Arvoden och sociala avgifter	90 435	90 435
Teknisk förvaltning	0	175 584
Övriga upplupna kostnader	0	26 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>880 626</b>	<b>945 875</b>

<b>Not 15 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	129 500 000	129 500 000

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Värmdö den  
Bostadsrättsföreningen Ranka

Peter Johannisson  
Ordförande

Eva Nielsen  
Ledamot

Anette Åkerblom  
Ledamot

Tony Kiiskinen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor