

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rånten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2000-12-15 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Lena Margareta Bredin Låstbom	Ledamot
Thérese Iréne Karpaty	Ledamot
Per Martin Källgård	Ledamot
Björn Ola Mattsson	Ledamot
Carl Markus Zander	Ledamot
Per Erik Rickard Örtegren	Ledamot

Anna Maria Gunnarsson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hans Johansson                                      Ordinarie Extern                                      Frejs

#### Valberedning

Claes Olsson  
Anna Wetterberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lunden 37:6	2001	Göteborgs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

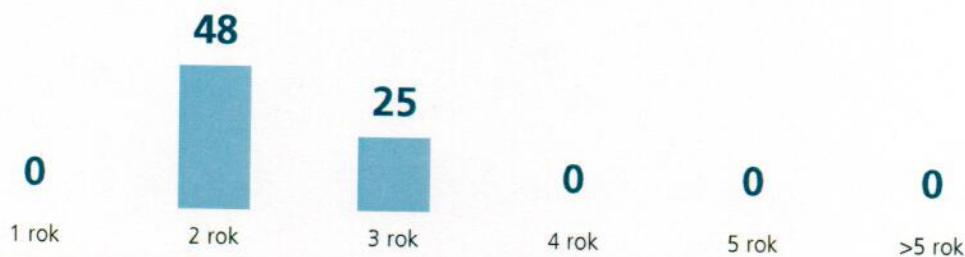
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 954 m<sup>2</sup>, varav 3 954 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övrigt

### Kommentar

Föreningen har 3 gemensamma lokaler. En lokal används av styrelsen som möteslokal. En lokal hyrs ut och en lokal används för närvarande som förråd. Föreningen har ett antal förråd och källarutrymmen som kan hyras av medlemmar.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av källarstaket	2017	Reparation och ommålning.
Byte av tvättmaskiner	2017	3 nya maskiner i 23:an
Asfaltering av parkering	2015	Föreningens gemensamma parkering.
Renovering av sockeln	2013	Reparation av sockeln samt byte av källarfönster.
Balkonger	2011	Balkonger byggdes till samtliga lägenheter. Bekostades av medlemmarna.
Stängning av gas	2010	Stadsgasen stängdes av och pluggades i gatan. Föreningen bekostade byte av spis för samtliga hyreslägenheter
Trapphusrenovering	2008	Samtliga trapphus renoverades och målades
Dörrbyte	2008	Samtliga lägenhetsdörrar byttes under året till säkerhetsdörrar
Elstambyte	2006 - 2007	Elstambyte för att möjliggöra installation av elspisar
Fönsterbyte resterande	2006	Byte av resterande fönster som ej gjordes 2001
Köksstammar	2005	Högtrycksspolning av samtliga köksstammar.
Målning av fasad	2004	Ommålning av halva fasaden. Sidan mot Råntmästaregatan samt gavlar
Renovering värme	2004 - 2005	Egen fjärrvärmeanslutning installerad. Injustering är pågående.
Renovering värme	2004 - 2005	Stamventiler byttes samt termostatventiler installerades på samtliga radiatorer.
Portkod	2004	Installerades under året
Omläggning av tak	2004	Omläggning av halva taket. Andra halvan bytt i början av 90-talet.
Renovering tvättstuga	2003	I hus 21
Rörstambyte	2002	
Badrumsrenovering	2002	Samtliga badrum totalrenoverade
Ny tvättstuga	2002	I hus 23
Fönsterbyte	2001	Samtliga fönster exkl vardagsrum
Nya entrédörrar	2001	Samtliga utbytta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte kvarvarande stamdelar järn i källare spillvatten	2018	
Lagning av asfalt	2018	Löpande
Renovering av området vid parkeringen.	2018	Reparation av mur samt uppgrävning av plantering. Återplantering av nya växter.
Energideklaration	2020	
Byte av torkmaskiner	2020	2-4st
Målning plåt på tak	2020	
OVK kontroll	2021	
Målning av källargolv	2021	Finns i plan 2018, men åtgärden planeras senareläggas

EA  
JE

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

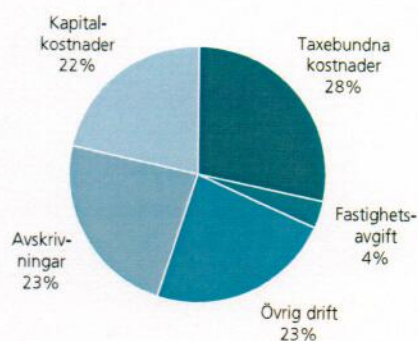
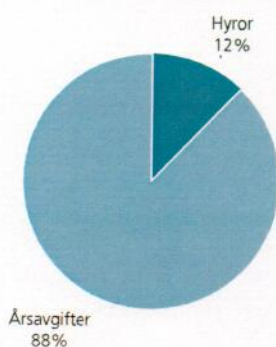
Avtal	Leverantör
Kabel TV/Internetleverantör	Comhem
Förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	MBA

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 069 353</b>	<b>1 686 243</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 263 230	3 241 057
Finansiella intäkter	231	745
Medlemsinsatser	0	2 550 000
	<b>3 263 461</b>	<b>5 791 802</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 552 203	1 806 790
Finansiella kostnader	592 373	922 368
Ökning av materiella anläggningstillgångar	93 956	1
Ökning av kortfristiga fordringar	2 005	26 441
Minskning av långfristiga skulder	500 000	2 530 000
Minskning av kortfristiga skulder	23 692	123 092
	<b>2 764 229</b>	<b>5 408 691</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 568 585</b>	<b>2 069 353</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>499 232</b>	<b>383 110</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

EA  
JE

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av städavtal från Lödöse städ till MBA Städ

Inköp av tre nya tvättmaskiner till 23:an.

Omläggning av föreningens lån.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelser under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	791	787	780	783
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	900	912	1 053	975
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 810	4 949	5 649	5 885
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	12	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	132	122	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	41	42	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	150	233	240	267
Soliditet (%)	68	67	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	479	-133	207	38
Nettoomsättning (tkr)	3 251	3 241	3 266	3 261

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 954 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 885 556	0	0	17 885 556
Upplåtelseavgifter	12 513 063	0	0	12 513 063
Ack kostnad för nyupplåtelse	-330 013	0	0	-330 013
Kapitaltillskott	6 400 000	0	0	6 400 000
Fond för yttre underhåll	1 401 306	578 742	-209 463	1 032 027
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 869 912</b>	<b>578 742</b>	<b>-209 463</b>	<b>37 500 633</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-621 306	-578 742	76 248	-118 812
Årets resultat	478 645	478 645	133 215	-133 215
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-142 661</b>	<b>-100 097</b>	<b>209 463</b>	<b>-252 027</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 727 251</b>	<b>478 645</b>	<b>0</b>	<b>37 248 606</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	478 645
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 564
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-578 742
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-142 661</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

18 000
<b>-124 661</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 250 764	3 241 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 466	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 263 230</b>	<b>3 241 057</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 396 805	-1 551 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 344	-213 070
Personalkostnader	Not 6	-42 054	-42 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-640 241	-645 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 192 443</b>	<b>-2 452 648</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 070 787</b>	<b>788 408</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 373	-922 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-592 142</b>	<b>-921 623</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>478 645</b>	<b>-133 215</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>478 645</b>	<b>-133 215</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	53 064 965	53 702 073
Maskiner och inventarier	Not 9	90 824	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 155 789</b>	<b>53 702 073</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 159 289</b>	<b>53 705 573</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 996	9 994
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 658 870	2 158 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 292	57 966
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 727 159</b>	<b>2 226 646</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 319	2 594
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 319</b>	<b>2 594</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 730 478</b>	<b>2 229 240</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 889 766</b>	<b>55 934 813</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 068 606	30 068 606
Kapitaltillskott		6 400 000	6 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 401 306	1 032 027
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 869 912</b>	<b>37 500 633</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-621 306	-118 812
Årets resultat		478 645	-133 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-142 661</b>	<b>-252 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 727 251</b>	<b>37 248 606</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 875 000	17 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 875 000</b>	<b>17 375 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	500 000	500 000
Leverantörsskulder		77 980	73 926
Skatteskulder		189 019	183 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	520 516	553 748
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 287 515</b>	<b>1 311 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 889 766</b>	<b>55 934 813</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	30 år	30 år
Fasad/balkonger K3	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar K3	30-35 år	30-35 år
Stomkomplettering förening K3	5 år	5 år
Värmesystem K3	30 år	30 år
Inventarier	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 856 626	2 841 256
Hyror bostäder	302 880	307 049
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror parkering	86 400	86 400
Hyror förråd	0	1 500
Öresutjämning	58	51
	<b>3 250 764</b>	<b>3 241 057</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	12 466	0
	<b>12 466</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 549	56 201
	Fastighetsskötsel beställning	24 491	27 792
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 065	20 650
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 474	31 000
	Snöröjning/sandning	26 202	25 552
	Städning entreprenad	96 575	104 975
	Städning enligt beställning	6 000	0
	Gård	3 772	0
	Serviceavtal	1 008	0
	Förbrukningsmateriel	3 086	8 522
		<b>257 222</b>	<b>274 692</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 424	0
	Entré/trapphus	6 777	0
	VVS	571	5 298
	Ventilation	0	2 775
	Elinstallationer	4 022	0
	Fasad	1 670	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 375	0
		<b>27 839</b>	<b>8 073</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	0	209 463
	Källare	18 000	0
		<b>18 000</b>	<b>209 463</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 903	52 036
	Värme	484 012	522 369
	Vatten	136 019	162 263
	Sophämtning/renhållning	81 903	76 484
	Grovsopor	16 861	14 468
		<b>772 698</b>	<b>827 620</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 496	47 258
	Självrisk	8 800	0
	Kabel-TV	167 525	91 766
		<b>224 821</b>	<b>139 024</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>96 225</b>	<b>92 794</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 396 805</b>	<b>1 551 666</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	0	306
	Revisionsarvode extern revisor	0	22 750
	Föreningskostnader	660	1 320
	Fritids- och trivselkostnader	0	348
	Förvaltningsarvode	103 660	100 877
	Administration	2 654	5 041
	Konsultarvode	0	76 058
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 370	6 370
		<b>113 344</b>	<b>213 070</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 000	32 000
	Sociala kostnader	10 054	10 054
		<b>42 054</b>	<b>42 054</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Stomme och grund K3	400 437	400 437
	Yttertak K3	43 372	43 372
	Fasader/balkonger K3	73 863	73 863
	Fönster/dörrar och portar K3	74 925	74 925
	Stomkomplettering förening K3	27 011	35 760
	Värmesystem K3	17 500	17 500
	Inventarier	3 132	0
		<b>640 241</b>	<b>645 858</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	59 786 036	59 786 035
	Nyanskaffningar	0	1
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 786 036</b>	<b>59 786 036</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 083 963	-5 438 105
	Årets avskrivningar enligt plan	-637 109	-645 858
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 721 072</b>	<b>-6 083 963</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 064 964</b>	<b>53 702 073</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 377 539	7 377 539
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 023 000	35 023 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
		<b>69 023 000</b>	<b>69 023 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	69 000 000	69 000 000
	Lokaler	23 000	23 000
		<b>69 023 000</b>	<b>69 023 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	93 956	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 956</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 132	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 132</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>90 824</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	93 604	91 927
	Klientmedel hos SBC	2 565 266	2 066 759
		<b>2 658 870</b>	<b>2 158 686</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	16 213	16 069
	Kabel-TV	42 079	41 897
		<b>58 292</b>	<b>57 966</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 032 027	824 958
	Reservering enligt stadgar	578 742	207 069
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-209 463	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 401 306</b>	<b>1 032 027</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,000 %	0	9 000 000	2017-07-31
Nordea	0,000 %	0	8 875 000	2017-07-31
Nordea	0,410 %	2 500 000	0	2018-07-30
Nordea	1,250 %	5 875 000	0	2021-06-16
Nordea	1,600 %	9 000 000	0	2022-06-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 375 000</b>	<b>17 875 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		<b>16 875 000</b>	<b>17 375 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 875 000 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	<b>Förening betalar</b>	<b>Nordea betalar</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Förfallodag/ löper till</b>
Nordea	4,350 %	0,540 %	9 000 000	2019-01-31
<b>Summa lån som omfattas av ränteswapar</b>			<b>9 000 000</b>	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2017-12-31 var -540 616 kr

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	30 430 000	30 430 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	20 152	4 690
El	11 755	11 818
Värme	69 284	69 699
Vatten	12 000	10 918
Sophämtning	5 300	5 291
Extern revisor	21 692	21 692
Arvoden	21 333	21 333
Sociala avgifter	6 702	6 702
Ränta	110 807	150 902
Avgifter och hyror	241 491	250 703
	<b>520 516</b>	<b>553 748</b>

EA

CE

## Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lagning av äldre mur vid parkeringsplatsen. Utgrävning av ytan mot husfasad där ny buskplantering planeras. Ny skylt Privat parkering.

Rengöring och behandling av trapporna i trapphusen. Stenbeläggningen behöver få en viss polish för att dels bevaras, dels underlätta städningen.

Tvätt av fasaderna på norrsidan.

Styrelsen kommer att lägga ett förslag till stämman om en investering. En ny trappa in till källaren till 23:an ska gjutas. Invid nuvarande trappavsats finns idag en yta med kullerstenar och en stor stubbe. Där vill styrelsen gjuta en betongram alt något annat material för att kunna skapa en planteringsyta som blir ett fint blickfång.

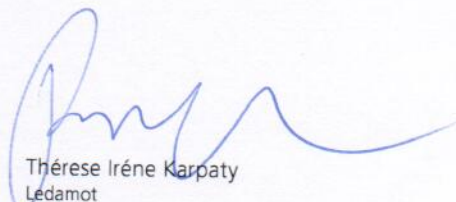
I övrigt följs gällande underhållsplan.

## Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 17/5 2018



Lena Margareta Bredin Låstbom  
Ledamot



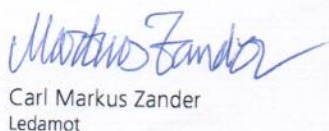
Thérèse Iréne Karpaty  
Ledamot



Per Martin Källgård  
Ledamot



Björn Ola Mattsson  
Ledamot

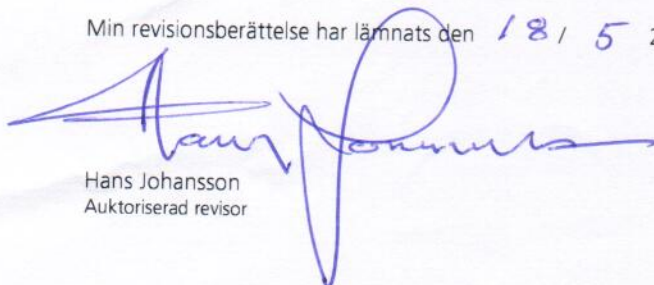


Carl Markus Zander  
Ledamot



Per Erik Rickard Örtegren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2018



Hans Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ränten

Org.nr 769606-5007

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ränten för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret - har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-05-16 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



**Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rånten för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

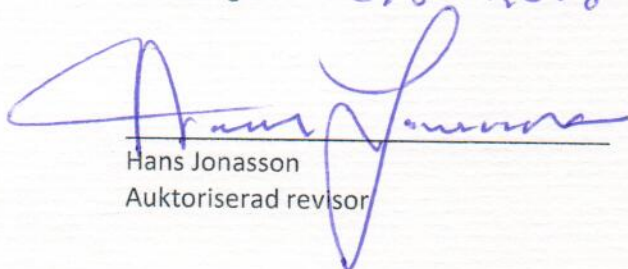
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 18/5-2018



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor