



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ränten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rånten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 att höjas.

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 2000-12-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lena Bredin-Låstbom	Ledamot	
Marcus Bryng	Ledamot	Invaldes dec 2018
Claes Fredholm	Ledamot	
Martin Källgård	Ledamot	
Anna Wetterberg	Ledamot	Invaldes dec 2018
Raman Yazdani	Ledamot	Invaldes dec 2018
Markus Zander	Ledamot	
Gustav Blomgren	Suppleant	Invaldes dec 2018
Fredrik Pettersson	Suppleant	Invaldes dec 2018

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs
---------------	------------------	-------

Valberedning

Claes Olsson
Anna Wetterberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.
Extra föreningsstämma hölls 2018-03-21. Extra stämma med anledning av investering i ny källartrappa med tillhörande plantering samt upprustning av P-platser.
Extra föreningsstämma hölls 2018-12-17. Extra stämma med anledning av investering i nya gavlar på hus 21 & 23.

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

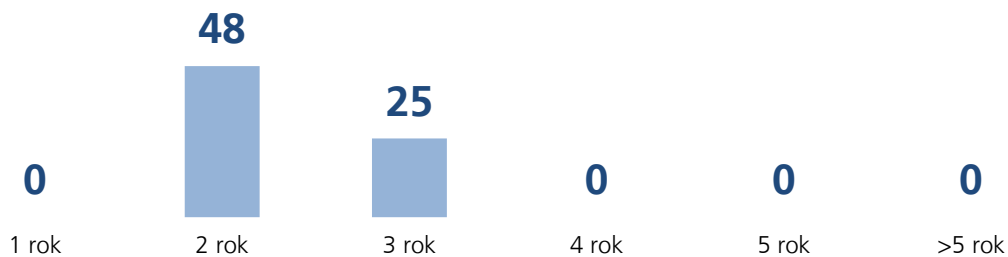
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 954 m², varav 3 954 m² 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
Lagning av asfalt	2018	Löpande
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
Fönsterbyte resterande	2006	Byte av resterande fönster som ej gjordes 2001
Elstambyte	2006 - 2007	Elstambyte för att möjliggöra installation av elspisar
Köksstammar	2005	Högtrycksspolning av samtliga köksstammar.
Renovering värme	2004 - 2005	Stamventiler byttes samt termostatventiler installerades på samtliga radiatorer.
Målning av fasad	2004	Ommålning av halva fasaden. Sidan mot Råntmästaregatan samt gavlar
Omläggning av tak	2004	Omläggning av halva taket. Andra halvan bytt i början av 90-talet.
Portkod	2004	Installerades under året
Renovering värme	2004 - 2005	Egen fjärrvärmeanslutning installerad. Injustering är pågående.
Renovering tvättstuga	2003	I hus 21
Badrumsrenovering	2002	Samtliga badrum totalrenoverade
Rörstambyte	2002	
Ny tvättstuga	2002	I hus 23
Fönsterbyte	2001	Samtliga fönster exkl vardagsrum
Nya entrédörrar	2001	Samtliga utbytta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av rör från fastighet till "gatan"	2019	Avser rör från hus 23
Renovering av gavelfasaderna	2019	Omfattar byte av isolering och fasadmaterial på 4 kortsidor (gavlar) med erforderliga arbeten på stomme.
Lagning av asfalt	2019	Löpande
Trädfällning, slänten	2019	
Byte kvarvarande stamdelar järn i källare spillvatten	2019	
Renovering av området vid parkeringen.	2020	Reparation av mur samt uppgrävning av plantering. Återplantering av nya växter.
Målning plåt på tak	2020	
Energideklaration	2020	
Byte av torkmaskiner	2020	2-4st
OVK kontroll	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV/Internetleverantör	Comhem
Förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	MBA

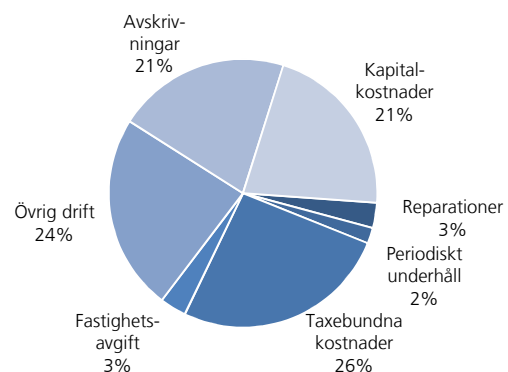
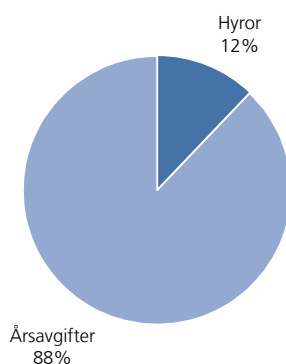
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 568 585	2 069 353
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 258 037	3 263 230
Finansiella intäkter	150	231
Ökning av kortfristiga skulder	68 914	0
	3 327 101	3 263 461
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 793 055	1 552 203
Finansiella kostnader	661 188	592 373
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	93 956
Ökning av kortfristiga fordringar	4 504	2 005
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 692
	2 958 746	2 764 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 936 940	2 568 585
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	368 354	499 232

*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 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen främst fokuserat på tillfällig lagning av husets gavlar. Gavlarna kommer att helrenoveras under 2019.

Vi hade två städdagar under året. En på våren och en på hösten. Båda var välbesökta och vi gjorde fint både invändigt och runt huset. Nytt städavtal tecknades för att öka trivseln i och utanför husen.

Gården framför husen fick nya bänkar och flera stora blomkrukor gjorde det sommarfint.

Vi hade långvarigt problem med varmvattnet i hus 23. Detta åtgärdades efter en tids felsökning. Men nu fungerar varmvattnet riktigt bra igen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93 st

Tillkommande medlemmar: 13 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	791	791	787	780
Hyror/m ² hyresrättsyta	900	900	912	1 053
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 672	4 810	4 949	5 649
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	131	122	132	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	41	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	167	150	233	240
Soliditet (%)	68	68	67	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	157	479	-133	207
Nettoomsättning (tkr)	3 251	3 251	3 241	3 266

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 954 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	1 962 048	578 742	-18 000	1 401 306
S:a bundet eget kapital	38 430 654	578 742	-18 000	37 869 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-703 403	-578 742	496 645	-621 306
Årets resultat	156 795	156 795	-478 645	478 645
S:a ansamlad förlust	-546 608	-421 947	18 000	-142 661
S:a eget kapital	37 884 046	156 795	0	37 727 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	156 795
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-124 661
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-578 742
summa balanserat resultat	-546 608

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

57 454
-489 154

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 250 763	3 250 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 274	12 466
Summa rörelseintäkter		3 258 037	3 263 230
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 554 396	-1 396 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 459	-113 344
Personalkostnader	Not 6	-64 199	-42 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-647 150	-640 241
Summa rörelsekostnader		-2 440 204	-2 192 443
RÖRELSERESULTAT		817 833	1 070 787
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 188	-592 373
Summa finansiella poster		-661 038	-592 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		156 795	478 645
ÅRETS RESULTAT		156 795	478 645

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 52 436 606	53 064 965
Inventarier	Not 9 72 033	90 824
Summa materiella anläggningstillgångar	52 508 639	53 155 789
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 512 139	53 159 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 005	9 996
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 030 986	2 658 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 59 356	58 292
Summa kortfristiga fordringar	3 100 347	2 727 159
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 989	3 319
Summa kassa och bank	2 989	3 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 103 336	2 730 478
SUMMA TILLGÅNGAR	55 615 475	55 889 766

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 068 606	30 068 606
Kapitaltillskott		6 400 000	6 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 962 048	1 401 306
Summa bundet eget kapital		38 430 654	37 869 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-703 403	-621 306
Årets resultat		156 795	478 645
Summa fritt eget kapital		-546 608	-142 661
SUMMA EGET KAPITAL		37 884 046	37 727 251
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 375 000	16 875 000
Summa långfristiga skulder		16 375 000	16 875 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	500 000	500 000
Leverantörsskulder		139 343	77 980
Skatteskulder		194 056	189 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	523 030	520 516
Summa kortfristiga skulder		1 356 429	1 287 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 615 475	55 889 766

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	2018	2017
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	Fullt avskrivna	5 år
Värmesystem K3	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 856 626	2 856 626
Hyror bostäder	302 880	302 880
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror parkering	86 400	86 400
Öresutjämning	57	58
	3 250 763	3 250 764

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	7 274	12 466
	7 274	12 466

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	207 629	69 549
	Fastighetsskötsel beställning	31 387	24 491
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	21 065
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 474
	Snöröjning/sandning	18 126	26 202
	Städning entreprenad	0	96 575
	Städning enligt beställning	0	6 000
	Myndighetstillsyn	863	0
	Soppantering	226	0
	Gård	6 844	3 772
	Serviceavtal	1 008	1 008
	Förbrukningsmateriel	10 744	3 086
		276 826	257 222
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	7 104	0
	Tvättstuga	17 623	10 424
	Entré/trapphus	4 086	6 777
	Lås	1 011	0
	VVS	53 545	571
	Elinstallationer	8 342	4 022
	Tak	1 825	0
	Fasad	0	1 670
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 375
		93 536	27 839
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	18 000
	Fasad	57 454	0
		57 454	18 000
	Taxebundna kostnader		
	El	62 823	53 903
	Värme	518 744	484 012
	Vatten	137 873	136 019
	Sophämtning/renhållning	84 132	81 903
	Grovsopor	6 581	16 861
		810 153	772 698
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 276	48 496
	Självrisk	0	8 800
	Kabel-TV	168 321	167 525
		218 597	224 821
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 831	96 225
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 554 396	1 396 805

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 082	0
	Föreningskostnader	938	660
	Förvaltningsarvode	107 562	103 660
	Administration	4 178	2 654
	Korttidsinventarier	13 481	0
	Konsultarvode	21 538	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	6 370
		174 459	113 344

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 996	32 000
	Sociala kostnader	14 203	10 054
		64 199	42 054

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	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	74 926	74 925
	Stomkomplettering förening K3	18 260	27 011
	Värmesystem K3	17 500	17 500
	Inventarier	18 791	3 132
		647 150	640 241

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 786 036	59 786 036
	Utgående anskaffningsvärde	59 786 036	59 786 036
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 721 071	-6 083 963
	Årets avskrivningar enligt plan	-628 359	-637 109
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 349 430	-6 721 071
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 436 606	53 064 965
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 377 539	7 377 539
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 023 000	35 023 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
		69 023 000	69 023 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	69 000 000
	Lokaler	23 000	23 000
		69 023 000	69 023 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 956	0
	Nyanskaffningar	0	93 956
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	93 956	93 956
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 132	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 791	-3 132
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 923	-3 132
	Redovisat restvärde vid årets slut	72 033	90 824
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	97 035	93 604
	Klientmedel hos SBC	2 933 951	2 565 266
		3 030 986	2 658 870

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	17 032	16 213
	Kabel-TV	42 324	42 079
		59 356	58 292

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 401 306	1 032 027
	Reservering enligt stadgar	578 742	578 742
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 000	-209 463
	Vid årets slut	1 962 048	1 401 306

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,460 %	2 500 000	2 500 000	2019-07-29
	Nordea	1,250 %	5 375 000	5 875 000	2021-06-16
	Nordea	1,600 %	9 000 000	9 000 000	2022-06-15
	Summa skulder till kreditinstitut		16 875 000	17 375 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
			16 375 000	16 875 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 375 000 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

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

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2018-12-31 var -111 420 kr

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	30 430 000	30 430 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 833	20 152
	El	11 247	11 755
	Värme	73 616	69 284
	Vatten	12 000	12 000
	Sophämtning	5 700	5 300
	Extern revisor	22 086	21 692
	Arvoden	21 333	21 333
	Sociala avgifter	6 702	6 702
	Ränta	108 062	110 807
	Avgifter och hyror	243 451	241 491
		523 030	520 516

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Investering i nya gavlar på hus 21 & 23 planeras under 2019.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26/3 2019



Lena Bredin-Lästbom
Ledamot



Marcus Bryng
Ledamot



Claes Fredholm
Ledamot



Martin Källgård
Ledamot



Anna Wetterberg
Ledamot

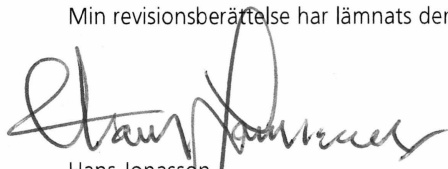


Raman Yazdani
Ledamot



Markus Zander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2019



Hans Jonasson
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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

1

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

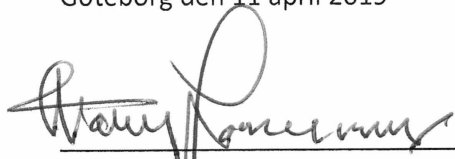
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

1

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 11 april 2019



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 912 600	2 856 626	2 856 600
Hyror bostäder	302 900	302 880	302 900
Hyror lokaler	4 800	4 800	4 800
Hyror parkering	86 400	86 400	86 400
Öresutjämning	0	57	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 274	0
	3 306 700	3 258 037	3 250 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-220 000	-207 629	-65 300
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-31 387	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-69 200
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	0	-30 000
Snöröjning/sandning	-27 000	-18 126	-27 000
Städning entreprenad	0	0	-70 800
Städning enligt beställning	-5 000	0	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-863	0
Sopphantering	0	-226	0
Gård	-4 000	-6 844	-3 000
Serviceavtal	-6 000	-1 008	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-10 744	-25 000
	-332 000	-276 826	-316 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-334 000
Hyreslägenheter	0	-7 104	0
Tvättstuga	-20 000	-17 623	0
Entré/trapphus	0	-4 086	0
Lås	0	-1 011	0
VVS	0	-53 545	0
Elinstallationer	0	-8 342	0
Tak	0	-1 825	0
	-270 000	-93 536	-334 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	0	-100 000
Fasad	0	-57 454	0
	0	-57 454	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-57 000	-62 823	-53 100
Värme	-510 000	-518 744	-532 900
Vatten	-160 000	-137 873	-165 600
Sophämtning/renhållning	-86 000	-84 132	-78 100
Grovsopor	-18 000	-6 581	-10 000
	-831 000	-810 153	-839 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-50 276	-49 600
Kabel-TV	-172 000	-168 321	-170 800
	-224 000	-218 597	-220 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-101 000	-97 831	-99 100
	-101 000	-97 831	-99 100

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-180	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-20 082	-24 000
Föreningskostnader	-1 000	-938	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-107 562	-107 200
Administration	-4 000	-4 178	-4 000
Korttidsinventarier	0	-13 481	0
Konsultarvode	0	-21 538	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 500	-6 400
	-142 000	-174 459	-144 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-49 996	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-14 203	-15 100
	-66 000	-64 199	-63 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-400 000	-400 437	-411 637
Yttertak K3	-43 000	-43 372	-43 372
Fasader/balkonger K3	-50 000	-73 863	-73 863
Fönster/dörrar och portar K3	-75 000	-74 926	-74 926
Stomkomplettering förening K3	0	-18 260	-18 260
Värmesystem K3	-18 000	-17 500	-17 500
Inventarier	-19 000	-18 791	-18 791
	-605 000	-647 150	-658 349
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 571 000	-2 440 204	-2 775 049
RÖRELSERESULTAT	735 700	817 833	475 651
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	150	0
Låneräntor	-265 000	-661 012	-300 000
Övriga räntekostnader	0	-176	0
	-265 000	-661 038	-300 000
RESULTAT	470 700	156 795	175 651