

# Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Ranka

Org.nr 769628-8856

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ranka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens fjärde 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 har den 15 mars 2017 förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:487 i Värmdö kommun. Lagfart erhöles den 10 juli 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts 3 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 132 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 9 901 m<sup>2</sup>.  
Föreningen disponerar över 104 parkeringsplatser och 8 mc-platser i garage under innergården.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum/gemensamhetslokal med övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också två stycken extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning GA:63 tillsammans med Gustavsberg 1:467 (Brf Prunus). Gemensamhetsanläggning omfattar infartsgata (Maja Snis gata) samt gångbana och förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstalen är fastställda och är 1/2.

#### Väsentliga servitut

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

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvat 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.

GO

AA

EE

BT

MT

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. De 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. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

#### *Avsättning till yttre fond*

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 2018 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) är enligt ekonomisk plan 701 kr/m<sup>2</sup>.

#### *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.

Köldmediekontroll 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. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### *Föreningens ekonomi*

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2017. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 30 mars 2017.

##### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 28 juni 2018.

Under året har föreningen amorterat 1 707 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

#### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2018.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2018 följande utseende:

|                     |                    |                    |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningskostnad | 491 470 000        | Insatser           | 221 978 000        |
| Likviditetsreserv   | 10 000             | Upplåtelseavgifter | 140 002 000        |
|                     |                    | Lån                | <u>129 500 000</u> |
|                     | <u>491 480 000</u> |                    | 491 480 000        |

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 491 480 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 22 (35) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fem lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 15 juni 2018.

#### **Medlemsinformation**

|   |     |
|---|-----|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 221 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 43  |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 50  |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 214 |

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 september 2018 haft följande sammansättning:

|                       |           |            |
|-----------------------|-----------|------------|
| Ewa Eriksson          | Ledamot   | Ordförande |
| Peter Johannisson     | Ledamot   |            |
| Anette Åkerblom       | Ledamot   |            |
| Tony Kiiskinen        | Ledamot   |            |
| Tove Steinholz        | Suppleant |            |
| Christoffer Johansson | Suppleant |            |
| Jenny Corradino       | Suppleant |            |

Vid föreningsstämman avgick Erik Barkman, Åsa Lennmor, Jeanette Walldén, Maria Persson, David Gillberg Nemell och Kristoffer Danielsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio (sex) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### *Revisorer*

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Ordinarie |
| Huvudansvarig Per Andersson        |           |

Valberedning  
Ove Johansson  
Jane Boström

Sammanställande

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2016.

**Flerårsöversikt**

|   | <u>2018</u>   |
|---|---------------|
| Resultat enligt resultaträkningen tkr       | 298           |
| Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr | <u>1 730</u>  |
| Resultat exkl. avskrivningar tkr            | 2 028         |
| Årets amorteringar tkr                      | <u>-1 708</u> |
| Årets likvidöverskott tkr                   | 320           |

*Nyckeltal*

|   | <u>2018</u> |
|---|-------------|
| Nettoomsättning tkr                                       | 4 842       |
| Resultat efter finansiella poster tkr                     | 298         |
| Soliditet %   | 73,18       |
| Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr | 49 464      |
| Lån per m <sup>2</sup> boarea kr                          | 12 907      |
| Genomsnittlig skuldränta %                                | 0,96        |
| Fastighetens belåningsgrad %                              | 0,26        |

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

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

**Förändringar i eget kapital**

|                           | <u>Medlemsinsatser</u> |                    |                 |
|---------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|
|                           | <u>Förskott och</u>    | <u>Upplåtelse-</u> | <u>Årets</u>    |
|                           | <u>Inbetalda</u>       | <u>avgifter</u>    | <u>resultat</u> |
|                           | <u>insatser</u>        |                    |                 |
| Belopp vid årets ingång   | 121 106 000            | 57 384 000         | 0               |
| Ökning av medlemsinsatser | 100 872 000            | 82 618 000         |                 |
| Årets resultat            |                        |                    | 297 621         |
| Belopp vid årets utgång   | 221 978 000            | 140 002 000        | 297 621         |

GA  
AA  
EE AJ AA

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:  
Årets resultat

297 621

Totalt

297 621

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond

173 000

Balanseras i ny räkning

124 621

Totalt

297 621

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

GU  
AA

RM RA

## RESULTATRÄKNING

|   |     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
|   | Not |                          |                          |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 4 842 138                | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 705                      | 0                        |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | 4 842 843                | 0                        |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 3   | -1 571 983               | 0                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -97 941                  | 0                        |
| Personalkostnader                                 | 5   | -105 220                 | 0                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 730 437               | 0                        |
| Övriga rörelsekostnader                           | 6   | -323 165                 | 0                        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | -3 828 746               | 0                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 1 014 097                | 0                        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Räntekostnader                                    |     | -716 476                 | 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | -716 476                 | 0                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | 297 621                  | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | 297 621                  | 0                        |

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 juni t.o.m. den 31 december 2018.

Gill  
AA  
CCD

## BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 489 739 563        | 0                  |
| Pågående nyanläggningar                       | 8 | 0                  | 353 000 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>489 739 563</b> | <b>353 000 000</b> |

|                                    |  |                    |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>489 739 563</b> | <b>353 000 000</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|  |    |                |              |
|--|----|----------------|--------------|
| Kundfordringar                               |    | 37 387         | 1 020        |
| Övriga fordringar                            | 9  | 544 265        | 0            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 149 992        | 0            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>731 644</b> | <b>1 020</b> |

##### Kassa och bank

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 4 562 363        | 3 342 582        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>4 562 363</b> | <b>3 342 582</b> |

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>5 294 007</b> | <b>3 343 602</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>495 033 570</b> | <b>356 343 602</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

C. K.  
AA  
CC A M

# BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

361 980 000

178 490 000

Summa bundet eget kapital

361 980 000

178 490 000

#### Fritt eget kapital

Årets resultat

297 621

0

Summa fritt eget kapital

297 621

0

Summa eget kapital

362 277 621

178 490 000

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

12 0

177 496 726

Skulder till kreditinstitut

11, 15 124 377 500

0

Summa långfristiga skulder

124 377 500

177 496 726

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 15 3 415 000

0

Leverantörsskulder

3 967 574

0

Aktuell skatteskuld

50 000

0

Övriga skulder

13 0

356 876

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14 945 875

0

Summa kortfristiga skulder

8 378 449

356 876

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

495 033 570

356 343 602

CIL  
AA  
BR

## 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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar 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.

| Not 2    Nettoomsättning          | 2018             | 2017     |
|-----------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter bostäder              | 3 845 906        | 0        |
| Årsavgifter IT-kommunikation & TV | 203 273          | 0        |
| Årsavgifter varmvatten            | 141 002          | 0        |
| Hysesintäkter garage              | 617 222          | 0        |
| Övriga intäkter                   | 34 735           | 0        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>      | <b>4 842 138</b> | <b>0</b> |



## NOTER

| Not 3 | Driftkostnader              | 2018             | 2017     |
|-------|-----------------------------|------------------|----------|
|       | Uppvärmning                 | 240 851          | 0        |
|       | Fastighetsel                | 106 400          | 0        |
|       | Vatten/avlopp               | 411 755          | 0        |
|       | Renhållning                 | 133 580          | 0        |
|       | Fastighetsförsäkring        | 31 736           | 0        |
|       | IT-kommunikation & TV       | 204 199          | 0        |
|       | Teknisk förvaltning         | 307 272          | 0        |
|       | Gemensamhetsanläggning      | 8 500            | 0        |
|       | Fastighetsskatt             | 29 315           | 0        |
|       | Reparationer & underhåll    | 59 823           | 0        |
|       | Väderprognosstyrning        | 17 500           | 0        |
|       | Övriga driftkostnader       | 21 052           | 0        |
|       | <b>Summa driftkostnader</b> | <b>1 571 983</b> | <b>0</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2018          | 2017     |
|-------|---------------------------------------|---------------|----------|
|       | Ekonomisk förvaltning                 | 75 861        | 0        |
|       | Revisionsarvode                       | 10 500        | 0        |
|       | Övriga externa kostnader              | 11 580        | 0        |
|       | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>97 941</b> | <b>0</b> |

| Not 5 | Personalkostnader              | 2018           | 2017     |
|-------|--------------------------------|----------------|----------|
|       | Styrelsearvode                 | 80 064         | 0        |
|       | Sociala avgifter               | 25 156         | 0        |
|       | <b>Summa personalkostnader</b> | <b>105 220</b> | <b>0</b> |

| Not 6 | Övriga rörelsekostnader              | 2018           | 2017     |
|-------|--------------------------------------|----------------|----------|
|       | Entreprenör enligt avtal             | 323 165        | 0        |
|       | <b>Summa övriga rörelsekostnader</b> | <b>323 165</b> | <b>0</b> |

GU  
AK  
m

## NOTER

| Not 7 | Byggnader och mark                          | 2018-12-31   | 2017-12-31  |
|-------|---|--------------|-------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde                  | 0            | 0           |
|       | Inköp                                       | 138 470 000  | 0           |
|       | Omklassificeringar                          | 353 000 000  | 0           |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden    | 491 470 000  | 0           |
|       | Ingående avskrivningar                      | 0            | 0           |
|       | Årets avskrivningar                         | -1 730 437   | 0           |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar         | -1 730 437   | 0           |
|       | Utgående redovisat värde                    | 489 739 563  | 0           |
|       | Redovisat värde byggnader                   | 411 843 174  | 0           |
|       | Redovisat värde mark                        | 77 896 389   | 0           |
|       | Summa redovisat värde                       | 489 739 563  | 0           |
|       | <i>Taxeringsvärdets fördelning</i>          |              |             |
|       | Taxeringsvärde byggnad:                     | 103 000 000  | 0           |
|       | Taxeringsvärde mark:                        | 19 400 000   | 0           |
|       | Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande |              |             |
|       | Bostäder                                    | 117 400 000  | 0           |
|       | Lokal                                       | 5 000 000    | 0           |
| Not 8 | Pågående nyanläggningar                     | 2018-12-31   | 2017-12-31  |
|       | Ingående anskaffningsvärde                  | 353 000 000  | 0           |
|       | Inköp                                       | 0            | 353 000 000 |
|       | Omklassificeringar                          | -353 000 000 | 0           |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden    | 0            | 353 000 000 |
|       | Utgående redovisat värde                    | 0            | 353 000 000 |
| Not 9 | Övriga fordringar                           | 2018-12-31   | 2017-12-31  |
|       | Fordran Entreprenör                         | 107 786      | 0           |
|       | Klientmedelskonto                           | 436 479      | 0           |
|       | Summa övriga fordringar                     | 544 265      | 0           |

C. U.  
E. P. A. S.  
m

## NOTER

| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2018-12-31     | 2017-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Upplupen intäkt, varmvatten                               | 105 466        | 0          |
| Förutbetalad fastighetsförsäkring                         | 36 355         | 0          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 8 171          | 0          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>149 992</b> | <b>0</b>   |

| Not 11 Långfristiga skulder       | 2018-12-31         | 2017-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------|------------|
| Amortering inom 2 till 5 år       | 13 660 000         | 0          |
| Amortering efter 5 år             | 110 717 500        | 0          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>124 377 500</b> | <b>0</b>   |

| Kreditgivare                      | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2019 | Skuld per<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek                      | 2021-06-30      | 0,85    | 2 415 000          | 48 292 500              |
| Stadshypotek                      | 2022-06-30      | 0,89    | 500 000            | 39 750 000              |
| Stadshypotek                      | 2023-06-30      | 1,12    | 500 000            | 39 750 000              |
| <b>Summa</b>                      |                 |         | <b>3 415 000</b>   | <b>127 792 500</b>      |
| <b>Avgår kortfristig del</b>      |                 |         |                    | <b>3 415 000</b>        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |                 |         |                    | <b>124 377 500</b>      |

| Not 12 Byggnadskreditiv                | 2018-12-31 | 2017-12-31  |
|--|------------|-------------|
| Beviljat byggnadskreditiv uppgår till: | 0          | 228 000 000 |
| Varav nyttjad del:                     | 0          | 177 496 726 |

| Not 13 Övriga kortfristiga skulder       | 2018-12-31 | 2017-12-31     |
|--|------------|----------------|
| Skuld Entreprenören                      | 0          | 346 425        |
| Övriga skulder                           | 0          | 10 451         |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>0</b>   | <b>356 876</b> |

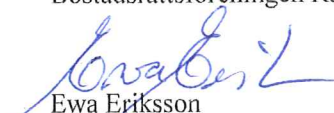
910  
AA  
m


## NOTER

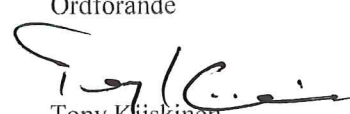
| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förutbetalda hyror & avgifter                       | 466 016    | 0          |
| Styrelsearvode inkl sociala avgifter                | 90 435     | 0          |
| Revisionsarvode                                     | 41 250     | 0          |
| Uppvärmning   | 128 943    | 0          |
| Fastighetsel  | 17 647     | 0          |
| Teknisk förvaltning                                 | 175 584    | 0          |
| Övriga upplupna kostnader                           | 26 000     | 0          |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 945 875    | 0          |

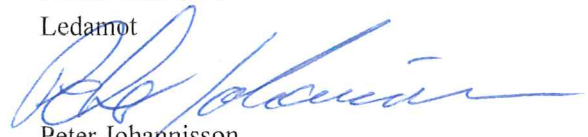
| Not 15 Ställda säkerheter | 2018-12-31  | 2017-12-31  |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar    | 129 500 000 | 129 500 000 |

Gustavsberg den 8 april 2019  
Bostadsrättsföreningen Ranka

  
Ewa Eriksson  
Ordförande

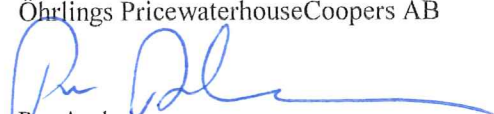
  
Anette Åkerblom  
Ledamot

  
Tony Kiiskinen  
Ledamot

  
Peter Johannisson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ranka, org.nr 769628-8856

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ranka för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ranka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor