

Årsredovisning

för

Brf Ranka

769628-8856

Räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

on
p EN

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelsen har sitt säte i Värmdö kommun.

Föreningens fastighet

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

På föreningens fastighet finns det 3 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 132 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 901 m². Föreningen disponerar över 112 bil- och MC-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

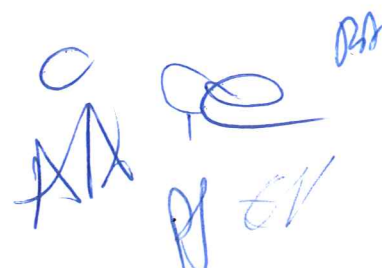
I fastigheten finns styrelserum/gemensamhetslokal med övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också 9 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, garage, utrymme för källsortering av sopor, lägenhetsförråd i källarplan, cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd,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

Gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga servitut

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



Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 701 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

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

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

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

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

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

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

Ekonomisk förvaltning

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

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

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

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 211 (214).

Styrelse

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

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

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

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

Valberedning

| | |
|--------------|-----------------|
| Ove Nielsen | Sammanställande |
| June Boström | |

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2016.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "QO", "EV", and "BB".

Flerårsöversikt

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

Nyckeltal

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

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

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

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

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

Förändringar i eget kapital

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'O' and 'A' signature, a circular stamp, and the letters 'EV'.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat

124 621

Årets resultat

375 601

Totalt

500 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)

297 030

Balanseras i ny räkning

203 192

Totalt

500 222

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



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

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



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



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | | 361 980 000 | 361 980 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 173 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 362 153 000 | 361 980 000 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | | 124 621 | 0 |
| Årets resultat | | 375 601 | 297 621 |
| Summa fritt eget kapital | | 500 222 | 297 621 |
| Summa eget kapital | | 362 653 222 | 362 277 621 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12, 15 | 120 962 500 | 124 377 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 120 962 500 | 124 377 500 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 12, 15 | 3 415 000 | 3 415 000 |
| Leverantörsskulder | | 142 167 | 3 967 574 |
| Skatteskulder | | 118 000 | 50 000 |
| Övriga skulder | 13 | 10 030 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 880 626 | 945 875 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 565 823 | 8 378 449 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

488 181 545

495 033 570

BR
GCS
ER

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsprincip

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 120 år |
|---------|--------|

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

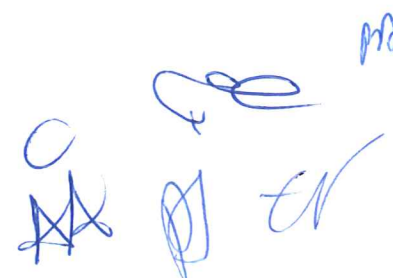
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

PR
CC
AD PJ EV

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

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

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



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

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

| Not 7 Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 491 470 000 | 0 |
| Inköp | 0 | 138 470 000 |
| Omklassificering | 0 | 353 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>491 470 000</u> | <u>491 470 000</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 730 437 | 0 |
| Årets avskrivningar | -3 446 448 | -1 730 437 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-5 176 885</u> | <u>-1 730 437</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>486 293 115</u> | <u>489 739 563</u> |

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Redovisat värde byggnader | 408 396 726 | 411 843 174 |
| Redovisat värde mark | 77 896 389 | 77 896 389 |
| Summa redovisat värde | <u>486 293 115</u> | <u>489 739 563</u> |

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärdets fördelning | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 169 800 000 | 103 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 44 000 000 | 19 400 000 |
| | <u>213 800 000</u> | <u>122 400 000</u> |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 207 000 000 | 117 400 000 |
| Lokal | 6 800 000 | 5 000 000 |
| | <u>213 800 000</u> | <u>122 400 000</u> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 8 Pågående nyanläggning

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 353 000 000 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | -353 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 9 Inventarier

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 86 111 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 86 111 | 0 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -17 222 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -17 222 | 0 |
| Utgående restvärde enligt plan | 68 889 | 0 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Fordran entreprenören | 110 677 | 107 786 |
| Klientmedelskonto | 1 397 454 | 436 479 |
| Summa övriga fordringar | 1 508 131 | 544 265 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 37 261 | 36 355 |
| Upplupen varmvattenintäkt | 111 437 | 105 466 |
| Förutbetald IT-kommunikation & TV | 58 779 | 0 |
| Mätningkostnader | 27 063 | 0 |
| Övriga förutbetald kostnader och upplupna intäkter | 0 | 8 171 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 234 540 | 149 992 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "pr" and "er".

Not 12 Långfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Amortering inom 2 till 5 år | 13 660 000 | 13 660 000 |
| Amortering efter 5 år | 107 302 500 | 110 717 500 |
| Summa långfristiga skulder | 120 962 500 | 124 377 500 |

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

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Skuld Entreprenör | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 030 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 10 030 | 0 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror & avgifter | 661 315 | 466 016 |
| Uppvärmning | 73 251 | 128 943 |
| Fastighetsel | 25 625 | 17 647 |
| Revisionsarvode | 30 000 | 41 250 |
| Arvoden och sociala avgifter | 90 435 | 90 435 |
| Teknisk förvaltning | 0 | 175 584 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 26 000 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 880 626 | 945 875 |

Not 15 Ställda säkerheter

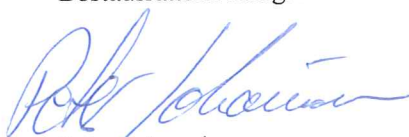
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 129 500 000 | 129 500 000 |

BA
SOS
ER

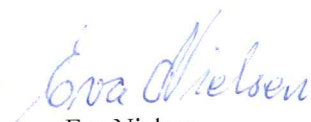
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Värmdö den 25/5-2020
Bostadsrättsföreningen Ranka



Peter Johannisson
Ordförande



Eva Nielsen
Ledamot



Anette Åkerblom
Ledamot



Tony Kiiskinen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2020,

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 2019.

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 2019 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.

BT

- 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 2019 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 26 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor