

Årsredovisning för

# Brf Rane

717600-1803

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12
Likviditetsanalys	1

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rane, 717600-1803 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet som uppfördes år 1937, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 55:1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

På fastigheten finns 1 st bostadshus med 30 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 664 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning:*

15 st 1 rum och kök  
13 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Underhållsplanen genomgick en mer omfattande revidering och uppdatering under 2010. Årligen reserveras till underhåll minst det belopp som anges i stadgarna, 1 % av de budgeterade intäkterna.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1937.

### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:  
Gjutning av nya balkongplattor 1985  
Taket helrenoverat 1988  
Elstammar utbyta 1995  
VVS-stammar utbyta 1995/1996  
Fasadputsning och målning av fönster, balkonger 1998  
Nytt torkrumssystem 2000  
Trapphusen målade 2002  
Säkerhetsdörrar installerade 2002  
Radonmätning 2004  
OVK 2005  
Nya tvättmaskiner och torktumlare 2009  
Isolerglas fönster 2014

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningens fastighetskötsel har utförts av Upplands Fastighetservice.  
Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.  
Städning har utförts av föreningen anställd person.

### **Föreningsfrågor**

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1937.

#### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

#### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

#### Nyhets/-informationsbrev

Föreningens hemsida är [www.brfrane.se](http://www.brfrane.se).

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Arnerlov	Ordförande
Kajsa Jakobsson	Vice ordförande
Johannes Hagen	Kassör
Johan Ernerfors	Sekreterare Avgått under perioden

Maria Dimopoulou	Suppleant
------------------	-----------

- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller med en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

- Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Peter Sandén  
Markus Ryrberg  
Axie Johansson, suppleant

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 136 000 kronor varav minst 11 000 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Bjerking AB har besiktigt balkongerna efter beslut på föreningsstämman. Enligt besiktningsmannen bör balkongerna renoveras inom tre år. Styrelsen tar för närvarande in anbud för projektledning. Beslut om balkongrenovering väntas tas av stämman under våren 2016. Lägre räntekostnader till följd av omsättningar av lån ger utrymme för att lånefinansiera balkongrenoveringen.

#### - Planerad verksamhet under kommande år

Beslut om balkonrenovering (ev. påbörjad renovering)

### Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	52	50
Tillkommande medlemmar	7	8
Avgående medlemmar	-6	-6
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>52</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 018	1 017	948	881
Resultat efter finansiella poster, tkr	190	-945	73	-135
Soliditet, %	neg	neg	1	neg
Kassalikviditet, %	247	169	205	151
Underhållsfond, tkr	86	75	66	213
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 338	2 373	1 720	1 749
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	611	611	569	529
Genomsnittlig skuldränta, %	2,62	3,60	3,80	4,00
Taxeringsvärde, tkr	20 800	20 800	20 800	18 200

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 096 232
årets resultat	190 028
Totalt	<hr/> -906 204
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 10 167 -916 371
Totalt	<hr/> -906 204

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 017 562	1 017 031
Övriga rörelseintäkter		-	118
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 017 562</u>	<u>1 017 149</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-520 503	-1 648 036
Övriga externa kostnader		-62 429	-54 784
Personalkostnader	4	-34 683	-28 186
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-107 145	-107 145
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<u>-724 760</u>	<u>-1 838 151</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>292 802</u>	<u>-821 002</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 852	-123 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-102 774</u>	<u>-123 667</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>190 028</u>	<u>-944 669</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>190 028</u>	<u>-944 669</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>190 028</u>	<u>-944 669</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	2 661 109	2 768 254
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 661 109</u>	<u>2 768 254</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 661 109</u>	<u>2 768 254</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		11 003	13 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 159	23 845
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>39 162</u>	<u>37 624</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		699 826	458 769
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>699 826</u>	<u>458 769</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>738 988</u>	<u>496 393</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 400 097</u>	<u>3 264 647</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 264	103 264
Reservfond		6 046	6 046
Fond för yttre underhåll		85 627	75 460
<i>Summa bundet eget kapital</i>		194 937	184 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 096 232	-141 396
Årets resultat		190 028	-944 669
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-906 204	-1 086 065
<b>Summa eget kapital</b>		-711 267	-901 295
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 890 212	3 949 099
Övriga skulder		-77 732	-77 732
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 812 480	3 871 367
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		77 732	77 732
Leverantörsskulder		51 760	64 161
Övriga skulder		-	6 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 392	146 634
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		298 884	294 575
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		3 400 097	3 264 647

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetinteckning	4 545 000	4 545 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 545 000</b>	<b>4 545 000</b>

### Ansvarsförbindelser

*Inga*

*Inga*



## Noter

### Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **Definition av nyckeltal**

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### **Avskrivningar**

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	67
Renovering	50
Stamrenovering	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

## Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 016 720	1 016 720
Kravavgift	840	300
Öresutjämning	2	11
<b>Summa</b>	<b>1 017 562</b>	<b>1 017 031</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	70 306	68 216
Övriga fastighetskostnader	7 780	16 720
Reparationer	45 802	18 420
Reparation byggnad	-	1 129 787
Serviceavtal	1 809	5 338
El	26 556	27 233
Fjärrvärme	226 507	243 332
Vatten	43 219	40 838
Sophämtning	31 890	32 716
Fastighetsförsäkring	15 694	15 226
Kabel-Tv	12 408	12 484
Fastighetsskatt	38 532	37 726
<b>Summa</b>	<b>520 503</b>	<b>1 648 036</b>

## Not 4 Personalkostnader

### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	14 500	7 498
Löner	12 000	18 000
Totala löner och ersättningar	26 500	25 498
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 183	2 688
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>34 683</b>	<b>28 186</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 180 055	4 880 055
- Nyanskaffningar		300 000
	<u>5 180 055</u>	<u>5 180 055</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 411 801	-2 304 656
- Årets avskrivning enligt plan	-107 145	-107 145
	<u>-2 518 946</u>	<u>-2 411 801</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>2 661 109</b>	<b>2 768 254</b>

### **Taxeringsvärde**

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark:	<u>9 200 000</u>	<u>9 200 000</u>
	20 800 000	20 800 000
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	20 800 000	20 800 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	<u>230 108</u>	<u>230 108</u>
Utgående anskaffningsvärde	230 108	230 108
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	<u>-230 108</u>	<u>-230 108</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-230 108	-230 108
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	103 264	6 046	75 460	-141 396	-944 669	-901 295
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			10 167			10 167
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-954 836	944 669	-10 167
Årets resultat					190 028	190 028
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>103 264</b>	<b>6 046</b>	<b>85 627</b>	<b>-1 096 232</b>	<b>190 028</b>	<b>-711 267</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,20	rörligt	7 776	349 920	357 696
Stadshypotek	3,85	2017-06-01	7 204	1 630 537	1 637 741
Stadshypotek	1,20	rörligt	27 752	544 755	571 162
Stadshypotek	1,20	rörligt	35 000	1 365 000	1 382 500
<b>Totalt</b>			<b>77 732</b>	<b>3 890 212</b>	<b>3 949 099</b>

## Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	292 801	-821 002
Erhållna räntor	78	59
Erlagda räntor	-102 852	-123 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	107 146	107 145
	<u>297 173</u>	<u>-837 524</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>297 173</b>	<b>-837 524</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 539	-264
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	4 310	-926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>299 944</b>	<b>-838 714</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-300 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-300 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		1 400 000
Amortering av låneskulder	-58 887	-312 682
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-58 887</b>	<b>1 087 318</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>241 057</b>	<b>-51 396</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>458 769</b>	<b>510 165</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>699 826</b>	<b>458 769</b>

## Underskrifter

Uppsala 2016 - -



Johannes Hagen



Kajsa Jakobsson



Mikael Arnelöv

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03 23



Peter Sandén



Axie Johansson

## REVISIONSBERÄTTELSE

I egenskap av revisorer i Bostadsrättsföreningen Rane, Uppsala, får vi efter granskning av föreningens räkenskaper, verifikationer, resultaträkning samt balansräkning för år 2015 meddela att någon anmärkning ej förekommit.

Vi tillstyrker därför,

att den i årsredovisningen intagna resultaträkningen för år 2015 och balansräkningen per den 31 december 2015 fastställs,

att de medel som står till föreningsstämmans förfogande disponeras enligt styrelsens förslag, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 23 mars 2016



Peter Sandén



Axie Johansson