



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ränten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ranten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2049.
- 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 2020-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Martin Källgård	Ordförande
Lena Bredin-Låstbom	Kassör
Gustav Blomgren	Ledamot
Marcus Bryng	Ledamot
Lisa Hagen	Ledamot
Fredrik Pettersson	Ledamot
Pär Anders Wärja	Ledamot

William Anséhn	Suppleant
Emma Eldered	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Krister Jansson
Claes Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Digital stämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 37:6	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

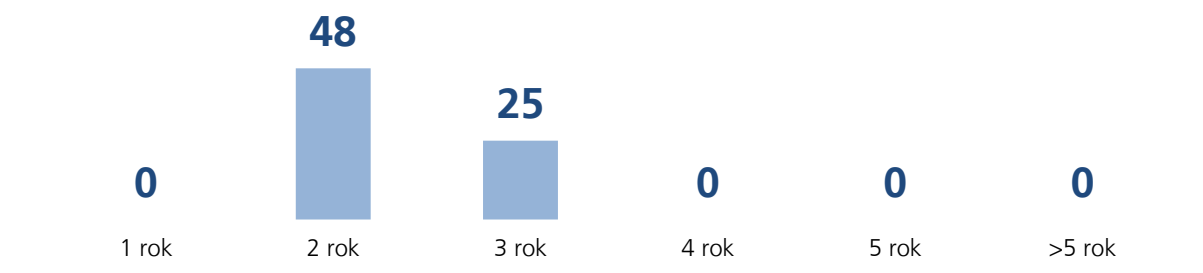
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 959 m², varav 3 954 m² utgör lägenhetsyta och 5 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

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.

Övrigt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	
OVK kontroll	2020	Kontroll genomförd och godkänd.
Besiktning av kvarvarande stammar i järn (källarplan).	2020	Avloppsstammar i källaren filmades för att kontrollera skicket inför kommande renovering.
Renovering av SIMS	2020	SIMS:en besiktigades. Renovering gjordes av ett parti på hus 21. Resterande SIMS åtgärdas i samband med kommande fasadrenovering.
Linjering och breddning av parkeringsplatserna.	2020	
Gallring av sly och träd i slänten.	2019	
Renovering av gavelfasaderna	2019	Omfattar byte av isolering och fasadmaterial på 4 kortsidor (gavlar) med erforderliga arbeten på stomme.
Lagning av asfalt	2019	Löpande
Byte av trappa, räcke och plantering.	2019	Avser ytan mellan hus 21 och 23.
Renovering av området vid parkeringen.	2019	Reparation av mur.
Byte av torktumlare	2019	Avser ny maskin i hus 23.
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
Elstambyte	2006 - 2007	Elstambyte för att möjliggöra installation av elspisar
Fönsterbyte resterande	2006	Byte av resterande fönster som ej gjordes 2001
Köksstammar	2005	Högtrycksspolning av samtliga köksstammar.
Omläggning av tak	2004	Omläggning av halva taket. Andra halvan bytt i början av 90-talet.
Renovering värme	2004 - 2005	Stamventiler byttes samt termostventiler installerades på samtliga radiatorer.
Målning av fasad	2004	Ommålning av halva fasaden. Sidan mot Ränmästaregatan samt gavlar
Portkod	2004	Installerades under året
Renovering värme	2004 - 2005	Egen fjärrvärmeanslutning installerad. Injustering är pågående.
Renovering tvättstuga	2003	I hus 21
Rörstambyte	2002	Undantaget stammar i källaren.
Ny tvättstuga	2002	I hus 23
Badrumsrenovering	2002	Samtliga badrum totalrenoverade
Nya entrédörrar	2001	Samtliga utbytta
Fönsterbyte	2001	Samtliga fönster exkl vardagsrum

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning samt renovering av föreningens hyreslägenheter.	2021	Besiktning uppskjuten till 2021 pga Covid19.
Lagning av trappor i sten.	2021	Avser entrétrapporna till hus 21.
Radonmätning	2021	
Målning plåt på tak	2021	
Byte kvarvarande stamdelar järn i källare spillvatten.	2021	Genomförs med start i januari 2021.
Byte av rör från fastighet till "gatan"	2021	Avser rör från hus 23.
Lagning asfalt	2022	
Radiatorventil och termostatsventil , byte inkl . injustering av värmesystem.	2022	
Byte tvättmaskin	2023	
Byte torktumlare	2025	
Nya porttelefoner	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV/Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	MBA

Föreningens ekonomi

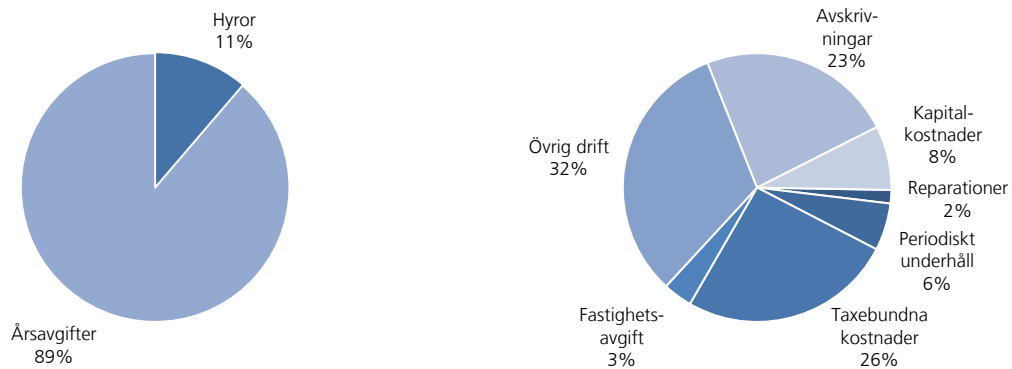
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 355 168	2 936 940
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 355 433	3 311 778
Finansiella intäkter	159	313
Minskning kortfristiga fordringar	32 755	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 286
	3 388 347	3 332 377
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 009 822	2 029 898
Finansiella kostnader	227 059	270 701
Ökning av materiella anläggningstillgångar	44 925	2 073 451
Ökning av kortfristiga fordringar	0	40 098
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	95 771	0
	2 877 577	4 914 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 865 939	1 355 168
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	510 770	-1 581 771

*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 1 429 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 våren har pågått ett arbete med att besiktiga fastighetens skick i samband med framtagandet av en ny underhållsplan. Under besiktningen anmärktes på simsens skick som okulärt såg dålig ut. Sims är den träförsedda delen mellan fasaden och hängränorna. Står man på marken och kikar upp mot takfoten syns denna del tydligt. För att få en bättre bild av skicket renoverades därför den del som såg mest skadad ut. Övrig sims planeras att renoveras i samband med kommande fasadbyte, ca år 2027.

Det har också gjorts en reducering av föreningens parkeringsplatser enligt tidigare beslut, från 16 till 14 stycken, och nya linjer målades upp. Under året har även obligatoriska moment som energideklaration och ventilationskontroll (OVK) för våra två hus utförts. Ventilationskontrollen utfördes under november/december och ventilationen blev godkänd.

Den planerade årsstämman fick skjutas upp och sedermera hållas digitalt på grund av den rådande pandemin.

Föreningens vårstädning genomfördes under maj månad och vi fick verkligen fint med planteringar framför husen och slyröjning i slänten. Årets andra städdag genomfördes i oktober.

Inför planerad spolning av stammarna filmades avloppsrören i källaren och dessa visade sig då vara i mycket dåligt skick. Vi tog då beslutet att skjuta upp spolningen för att först åtgärda dessa. Som åtgärd valdes relining och detta arbetet upphandlades inför årsskiftet 2020/2021. Föreningen behöver låna för att genomföra reliningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94 st
Tillkommande medlemmar: 24 st
Avgående medlemmar: 21 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	811	795	791	791
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 039	1 039	900	900
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 334	4 470	4 672	4 810
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	111	119	131	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	38	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	68	167	150
Soliditet (%)	70	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	429	378	157	479
Nettoomsättning (tkr)	3 350	3 306	3 251	3 251

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 954 m² bostäder och 5 m² lokaler.

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	2 425 975	317 108	-374 469	2 483 336
S:a bundet eget kapital	38 894 581	317 108	-374 469	38 951 942
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-632 187	-317 108	752 817	-1 067 896
Årets resultat	429 479	429 479	-378 348	378 348
S:a ansamlad förlust	-202 708	112 371	374 469	-689 548
S:a eget kapital	38 691 873	429 479	0	38 262 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	429 479
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-315 079
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 108
summa balanserat resultat	-202 708

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	167 420
att i ny räkning överförs	-35 288

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 349 626	3 306 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 807	5 328
Summa rörelseintäkter		3 355 433	3 311 778
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 625 911	-1 803 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 859	-148 707
Personalkostnader	Not 6	-92 052	-77 216
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 232	-633 143
Summa rörelsekostnader		-2 699 054	-2 663 042
RÖRELSERESULTAT		656 379	648 736
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 059	-270 701
Summa finansiella poster		-226 900	-270 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		429 479	378 348
ÅRETS RESULTAT		429 479	378 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	53 203 065	53 864 212
Inventarier	Not 9	101 575	84 735
Summa materiella anläggningstillgångar		53 304 640	53 948 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 308 140	53 952 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 994	9 994
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 964 509	1 487 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	62 196	60 838
Summa kortfristiga fordringar		2 036 699	1 558 683
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 979	2 979
Summa kassa och bank		2 979	2 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 039 678	1 561 662
SUMMA TILLGÅNGAR		55 347 817	55 514 109

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	2 425 975	2 483 336
Summa bundet eget kapital		38 894 581	38 951 942
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-632 187	-1 067 896
Årets resultat		429 479	378 348
Summa ansamlad förlust		-202 708	-689 548
SUMMA EGET KAPITAL		38 691 873	38 262 394
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 000 000	15 875 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	15 875 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 875 000	500 000
Leverantörsskulder		105 021	167 677
Skatteskulder		205 278	198 572
Övriga skulder		0	37 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	470 645	473 445
Summa kortfristiga skulder		7 655 944	1 376 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 347 817	55 514 109

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	30 år	30 år
Fasad/balkonger K3	40-100 år	40-100 år
Fönster/dörrar och portar K3	30-35 år	30-35 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

	2020	2019
Årsavgifter	2 972 035	2 913 758
Hyror bostäder	302 880	302 880
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror parkering	69 940	85 050
Öresutjämning	-29	-38
	3 349 626	3 306 450

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	5 807	5 028
	Övriga intäkter	0	300
		5 807	5 328
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	216 493	214 826
	Fastighetsskötsel beställning	29 380	15 248
	Snöröjning/sandning	27 467	27 467
	Städning enligt beställning	3 066	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 156	0
	Gemensamma utrymmen	3 932	1 126
	Gård	10 824	6 734
	Serviceavtal	720	1 008
	Förbrukningsmateriel	1 880	6 993
		324 918	273 401
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	5 457	0
	Tvättstuga	12 865	10 523
	Källare	0	11 715
	Lås	9 608	13 304
	VVS	4 232	4 397
	Ventilation	5 341	0
	Elinstallationer	10 533	0
	Vattenskada	0	20 282
		48 035	60 221
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	62 389
	VVS	33 875	0
	Tak	117 557	0
	Mark/gård/utemiljö	0	312 080
	Garage/parkering	15 988	0
		167 420	374 469
	Taxebundna kostnader		
	El	50 218	59 206
	Värme	437 529	470 115
	Vatten	149 597	149 642
	Sophämtning/renhållning	111 158	81 322
	Grovsopor	4 873	7 309
		753 375	767 594
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 695	53 744
	Självrisk	0	4 500
	Kabel-TV	169 931	169 306
		227 626	227 550
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 537	100 741
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 625 911	1 803 976

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	19 600	17 445
	Föreningskostnader	26 220	3 006
	Styrelseomkostnader	43	0
	Fritids- och trivselkostnader	153	1 381
	Förvaltningsarvode	112 692	110 960
	Administration	3 883	4 297
	Korttidsinventarier	2 998	0
	Konsultarvode	119 510	4 988
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	6 630
		291 859	148 707

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	60 509
	Sociala kostnader	20 052	16 707
		92 052	77 216

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	400 437	400 437
	Yttertak K3	43 372	43 372
	Fasader/balkonger K3	124 912	78 118
	Fönster/dörrar och portar K3	74 926	74 926
	Värmesystem K3	17 500	17 500
	Inventarier	28 085	18 791
		689 232	633 143

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 827 994	59 786 036
	Nyanskaffningar	0	2 041 958
	Utgående anskaffningsvärde	61 827 994	61 827 994
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 963 782	-7 349 430
	Årets avskrivningar enligt plan	-661 147	-614 352
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 624 929	-7 963 782
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 203 065	53 864 212
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 377 539	7 377 539
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 022 000	39 022 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		95 022 000	95 022 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	22 000	22 000
		95 022 000	95 022 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 449	93 956
	Nyanskaffningar	44 925	31 493
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 374	125 449
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 714	-21 923
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 085	-18 791
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 799	-40 714
	Redovisat restvärde vid årets slut	101 575	84 735
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	101 549	135 662
	Klientmedel hos SBC	1 862 960	1 352 189
		1 964 509	1 487 851

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	19 670	18 356	
	Kabel-TV	42 526	42 482	
		62 196	60 838	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	2 483 336	1 962 048	
	Reservering enligt stadgar	317 108	578 742	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-374 469	-57 454	
	Vid årets slut	2 425 975	2 483 336	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,600 %	9 000 000	9 000 000	2022-06-15
	Nordea 0,730 %	2 500 000	2 500 000	2021-07-29
	Nordea 1,250 %	4 375 000	4 875 000	2021-06-16
	Summa skulder till kreditinstitut	15 875 000	16 375 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 875 000	-500 000	
		9 000 000	15 875 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 375 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		30 430 000	30 430 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 995	17 995
	El	7 661	9 760
	Värme	62 400	65 399
	Vatten	12 100	12 300
	Sophämtning	5 300	4 900
	Extern revisor	20 300	20 000
	Arvoden	21 998	21 333
	Sociala avgifter	6 888	6 702
	Ränta	36 911	38 770
	Avgifter och hyror	274 164	257 701
	Reparationer	4 928	18 585
		470 645	473 445

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med relining av våra stammar i källaren startas i januari 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 31 / 3 2021



Martin Källgård
Ordförande



Lena Bredin-Lästbom
Kassör



Gustav Blomgren
Ledamot



Marcus Bryng
Ledamot



Lisa Hagen
Ledamot



Fredrik Pettersson
Ledamot



Pär Anders Wärja
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

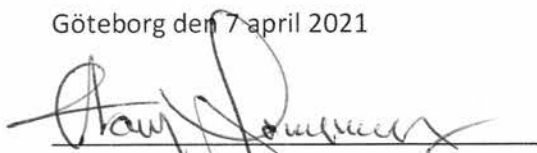
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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 7 april 2021



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 031 000	2 972 035	2 971 000
Hyror bostäder	303 000	302 880	303 000
Hyror lokaler	5 000	4 800	5 000
Hyror parkering	77 000	69 940	77 200
Öresutjämning	0	-29	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 807	0
	3 416 000	3 355 433	3 356 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-221 000	-216 493	-220 000
Fastighetsskötsel beställning	-24 000	-29 380	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-28 000	-27 467	-20 000
Städning enligt beställning	-2 000	-3 066	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-31 156	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 932	0
Gård	-7 000	-10 824	-6 000
Serviceavtal	-1 000	-720	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 880	-5 000
	-289 000	-324 918	-278 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-106 000
Gemensamma utrymmen	0	-5 457	0
Tvättstuga	0	-12 865	0
Lås	0	-9 608	0
VVS	0	-4 232	0
Ventilation	0	-5 341	0
Elinstallationer	0	-10 533	0
	-100 000	-48 035	-106 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-37 500	0	0
VVS	-92 500	-33 875	0
Ventilation	-62 500	0	0
Tak	-125 000	-117 557	0
Garage/parkering	0	-15 988	0
	-317 500	-167 420	0
Taxebundna kostnader			
El	-62 000	-50 218	-66 000
Värme	-490 000	-437 529	-540 000
Vatten	-150 000	-149 597	-138 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-111 158	-88 000
Grovsopor	-8 000	-4 873	-9 000
	-795 000	-753 375	-841 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-57 695	-55 000
Kabel-TV	-174 000	-169 931	-173 000
	-233 000	-227 626	-228 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-101 000	-104 537	-100 806
	-101 000	-104 537	-100 806

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-19 600	-21 000
Föreningskostnader	-4 000	-26 220	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-43	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-153	-1 000
Förvaltningsarvode	-115 000	-112 692	-114 000
Administration	-4 000	-3 883	-4 000
Korttidsinventarier	0	-2 998	0
Konsultarvode	0	-119 510	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 760	-7 000
	-151 000	-291 859	-148 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-72 000	-72 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-20 052	-16 000
	-95 000	-92 052	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-400 000	-400 437	-400 000
Yttertak K3	-43 000	-43 372	-43 000
Fasader/balkonger K3	-125 000	-124 912	-74 000
Fönster/dörrar och portar K3	-75 000	-74 926	-75 000
Stamledningar VA K3	-47 000	0	0
Värmesystem K3	-18 000	-17 500	-18 000
Inventarier	-34 000	-28 085	-19 000
	-742 000	-689 232	-629 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 823 500	-2 699 054	-2 396 806
RÖRELSERESULTAT	592 500	656 379	959 394
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	159	0
Låneräntor	-232 000	-227 018	-227 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-39	0
	-232 000	-226 900	-227 000
RESULTAT	360 500	429 479	732 394

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se