

Årsredovisning 2024

Brf Ranka

769628-8856



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ranka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värmdö Gustavsberg 1:487	2018	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 132 bostadsrätter om totalt 9 901 kvm. Byggnadernas totalyta är 12615 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Johannisson	Ordförande
Arne Jungbeck	Styrelseledarmot
Nina Ström	Styrelseledamot
Sara Nilsson	Styrelseledamot
Eleni Kostaki	Suppleant

Valberedning

Annica Röhrl
Rickard Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Daniel Bergman Eizyk Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

- 2024
- Byte av elmätare för alla lägenheter och fastighetsel till nyare version via Vattenfall
 - Byte av varmvattenmätare i föreningens samtliga lägenheter

Avtal med leverantörer

Snö och Sand och sommarskötsel av föreningens områden och planteringar	PB Mark&Miljö
Städning av trapphus, förådsgångar mm. i fastigheten	Städpoolen AB
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Nabo
Tv, bredband och telefoni	Telia
Renhållning och sophantering	Värmdö kommun
Underhåll och service av föreningens hissar	KONE AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Värmdö Gustavsberg ga:63, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar maja Snis Gata mellan Brf Prunus och Brf Ranka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har konverterat ett lån SBAB, (20240709) till rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Uppdatering av vårt avtal med Telia till ett nytt femårsavtal med bl.a. ny router med Wifi, ny TV box samt 1000/1000 i bredbandshastighet.

Beslut att säga upp avtalet med skötsel av föreningens gemensamma ytor under sommarperioden för att testa att driva detta i egen regi sommaren 2025 och med det göra en relativt stor kostnadsbesparing. Innebär bl.a. att vi inför städdagar vår- och höst för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 205 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 204 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 112 101	8 746 714	8 355 006	8 324 000
Resultat efter fin. poster	-3 015 709	-1 965 637	-956 062	-517 436
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	1 658 150	1 361 120	1 064 090	767 060
Taxeringsvärde	293 800 000	293 800 000	293 800 000	213 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	758	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	85,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 565	11 716	11 893	11 918
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 077	9 196	9 335	9 354
Sparande per kvm totalyta, kr	63	177	206	-41
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	27	29	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	56	43	44	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	94	75	63	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	146	137	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	2,17	-	-
Räntekänslighet (%)	14,51	15,33	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 275 084 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det är två större avvikelser mot budget, (låneräntor och vattenförbrukning) förutom att avskrivningar och fond för yttre underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har höjt avgifterna med 7% 2025-01-01

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	221 978 000	-	-	221 978 000
Upplåtelseavgifter	140 002 000	-	-	140 002 000
Fond, yttre underhåll	1 361 120	-	297 030	1 658 150
Balanserat resultat	-1 957 709	-1 965 637	-297 030	-4 220 376
Årets resultat	-1 965 637	1 965 637	-3 015 709	-3 015 709
Eget kapital	359 417 774	0	-3 015 709	356 402 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 220 376
Årets resultat	-3 015 709
Totalt	-7 236 086
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	297 030
Att från yttre fond i anspråk ta	-132 072
Balanseras i ny räkning	-7 401 044
	-7 236 086

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 112 101	8 746 714
Övriga rörelseintäkter	3	18 471	116 157
Summa rörelseintäkter		9 130 572	8 862 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 623 607	-4 171 886
Övriga externa kostnader	9	-288 306	-246 526
Personalkostnader	10	-260 714	-231 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 682 224	-3 662 832
Summa rörelsekostnader		-8 854 851	-8 312 847
RÖRELSERESULTAT		275 722	550 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 249	20 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 314 680	-2 535 892
Summa finansiella poster		-3 291 431	-2 515 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 015 709	-1 965 637
ÅRETS RESULTAT		-3 015 709	-1 965 637

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	469 063 635	472 508 703
Maskiner och inventarier	13	1 369 219	1 606 375
Summa materiella anläggningstillgångar		470 432 854	474 115 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		470 432 854	474 115 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 707	33 158
Övriga fordringar	14	1 016 071	2 014 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	288 941	269 291
Summa kortfristiga fordringar		1 329 719	2 317 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		525 789	509 592
Summa kassa och bank		525 789	509 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 855 509	2 826 693
SUMMA TILLGÅNGAR		472 288 363	476 941 771

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		361 980 000	361 980 000
Fond för yttre underhåll		1 658 150	1 361 120
Summa bundet eget kapital		363 638 150	363 341 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 220 376	-1 957 709
Årets resultat		-3 015 709	-1 965 637
Summa fritt eget kapital		-7 236 086	-3 923 346
SUMMA EGET KAPITAL		356 402 064	359 417 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	35 505 000	74 005 000
Summa långfristiga skulder		35 505 000	74 005 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		79 000 000	42 000 000
Leverantörsskulder		145 243	311 005
Skatteskulder		156 000	156 000
Övriga kortfristiga skulder		35	375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 080 020	1 051 617
Summa kortfristiga skulder		80 381 298	43 518 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		472 288 363	476 941 771

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	275 722	550 023
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 682 224	3 662 832
	3 957 946	4 212 855
Erhållen ränta	23 249	20 231
Erlagd ränta	-3 315 703	-2 525 555
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	665 492	1 707 532
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 686	51 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-136 676	-223 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 129	1 535 719
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	397 500	0
Amortering av lån	-1 897 500	-1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-979 871	-214 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 518 621	2 732 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 538 750	2 518 621

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ranka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 269 252	6 923 520
Hysesintäkter, p-platser	1 123 970	1 158 795
Hysesintäkter, lokaler	13 200	13 200
Kabel-TV/Bredband	348 480	348 480
Vatten	223 659	196 049
El	51 425	40 926
Övriga intäkter	82 115	65 744
Summa	9 112 101	8 746 714

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	-26
Elprisstöd	0	86 100
Övriga intäkter	18 478	17 183
Övriga rörelseintäkter	0	12 900
Summa	18 471	116 157

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	121 242	326 250
Besiktning och service	475 005	387 337
Städning	181 893	126 416
Trädgårdsarbete	273 233	186 730
Snöskottning	156 830	220 203
Övrigt	10 395	53 117
Summa	1 218 598	1 300 053

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 769	19 995
Bostäder	2 638	0
Trapphus/port/entr	0	9 211
Soprum/miljöanläggning	32 576	0
Dörrar och lås/porttele	4 385	31 764
Övernattn./gästlägenhet	0	4 412
VA	17 962	5 344
Ventilation	13 748	0
El	4 857	0
Hissar	40 818	38 660
Fönster	3 613	0
Gård/markytor	0	5 688
Summa	126 366	115 074

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	76 609	0
Ventilation	55 463	0
Summa	132 072	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	348 945	341 119
Uppvärmning	606 483	547 274
Vatten	1 191 634	947 639
Sophämtning	324 381	308 346
Summa	2 471 443	2 144 378

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	126 212	121 486
Bredband	357 796	357 894
Arvode teknisk förvaltning	113 120	55 000
Fastighetsskatt	78 000	78 000
Summa	675 128	612 381

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	84 747	52 019
Förbrukningsmaterial	33 503	21 007
Revisionsarvoden	32 556	36 000
Ekonomisk förvaltning	137 500	137 500
Summa	288 306	246 526

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	205 800	183 750
Övriga arvoden	0	164
Sociala avgifter	54 914	47 690
Summa	260 714	231 604

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 310 938	2 535 481
Övriga räntekostnader	3 742	411
Summa	3 314 680	2 535 892

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	491 470 000	491 470 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	491 470 000	491 470 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 961 297	-15 516 229
Årets avskrivning	-3 445 068	-3 445 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 406 365	-18 961 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	469 063 635	472 508 703
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 896 389</i>	<i>77 896 389</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	236 800 000	236 800 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
Summa	293 800 000	293 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 110 053	86 111
Inköp	0	2 023 942
Utgående anskaffningsvärde	2 110 053	2 110 053
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-503 678	-204 151
Avskrivningar	-237 156	-299 527
Utgående avskrivning	-740 834	-503 678
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 369 219	1 606 375

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 619	342
Nabo Klientmedelskonto	1 005 928	1 650 625
Borgo	7 033	358 404
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 491	5 281
Summa	1 016 071	2 014 652

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 898	76 654
Fastighetsskötsel	31 845	29 566
Försäkringspremier	44 569	40 995
Bredband	87 701	87 701
Förvaltning	37 928	34 375
Summa	288 941	269 291

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-07-09	3,71 %	40 000 000	40 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	4,24 %	37 500 000	37 500 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,88 %	37 005 000	38 505 000
Summa			114 505 000	116 005 000
Varav kortfristig del			79 000 000	42 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 505 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 303	19 295
El	37 586	36 796
Uppvärmning	86 322	84 406
Utgiftsräntor	9 314	10 337
Sociala avgifter	38 667	0
Beräknade uppl. sociala avifter	0	33 389
Förutbetalda avgifter/hyror	769 828	735 001
Beräknat revisionsarvode	15 000	132 393
Summa	1 080 020	1 051 617

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	129 500 000	129 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av fyra stycken fläkttrum inkl. nya frånluftskåpor. Garantijobb via JM Byte av kakelplattor i ett trapphus pga. undermåligt arbete vid etableringen. Garantijobb via JM Särskilt fokus på föreningens häckar för lägenheterna i markläge med ett förbättrat resultat Filterbyte i samtliga lägenheter genomfördes i mars 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gustavsberg

Arne Jungbeck
Styrelseledamot

Nina Ström
Styrelseledamot

Peter Johannisson
Ordförande

Sara Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nexia Revision Stockholm KB
Daniel Bergman Eizyk
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.03.2025 12:34

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 17.03.2025 09:40

DOCUMENT ID:
r1NdzeDShyx

ENVELOPE ID:
r1e_MlvH3kx-r1NdzeDShyx

DOCUMENT NAME:
Brf Ranka, 769628-8856 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA NILSSON sara.n@brfranka.se	Signed Authenticated	17.03.2025 11:09 17.03.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.173.237
2. Peter Lennart Johannisson peter.j@brfranka.se	Signed Authenticated	17.03.2025 16:46 17.03.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.254.226
3. Nina Marika Louise Ström nina.s@brfranka.se	Signed Authenticated	17.03.2025 17:35 17.03.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.86.216
4. ARNE JUNGBECK arne.j@brfranka.se	Signed Authenticated	18.03.2025 11:34 18.03.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.8.50
5. DANIEL F A BERGMAN EIZYK daniel.eizyk@nexia.se	Signed Authenticated	18.03.2025 12:34 18.03.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.58.79.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ranka
Org.nr. 769628-8856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ranka för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 upphöra med verksamheten.

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. Risker 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 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 Ranka för år 2024 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nexia Revision Stockholm

Daniel Bergman Eizyk

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.03.2025 12:37

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 17.03.2025 09:40

DOCUMENT ID:
HJG_zxwSh1g

ENVELOPE ID:
BJW_zlvShJe-HJG_zxwSh1g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Ranka 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL F A BERGMAN EIZYK	Signed	18.03.2025 12:37	eID	Swedish BankID
daniel.eizyk@nexia.se	Authenticated	18.03.2025 12:36	Low	IP: 185.58.79.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

