

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Ranchen Platån 2**  
**769639-8093**

Räkenskapsåret  
2024-09-01 – 2025-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ranchen Platån 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen bildades 2021-04-14 och aktiverades i april 2022 genom förvärv av RanchenPlatån Fastighet AB. Det förvärvade bolaget ägde fastigheterna Transtrand Kronopark 1:457, Transtrand Kronopark 1:458, Transtrand Kronopark 1:459, Transtrand Kronopark 1:460, Transtrand Kronopark 1:461 samt Transtrand Kronopark 1:462.

Bostadsrättsföreningen består av 24 lägenheter. Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar mark med äganderätt.  
Föreningen har aktuell underhållsplan.

Föreningen är delägare i en samfällighetsförening. Stötens samfällighetsförening GA:1 och GA:6. Detta berör samtliga fastigheter i Stötenområdet. G:A 1 omfattar längdspår och grönområde. Totalt andelstal 118 400. Andel 1 920. GA:6 omfattar vägar. Totalt andelstal 50 600. Andel har inte gått att härleda.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Fastigheter

Föreningen förvärvade i april 2022 fastigheterna Transtrand Kronopark 1:457, 1:458, 1:459, 1:460, 1:461 och 1:462. På fastigheterna uppfördes under 2022/2023 6 hus med 24 lägenheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat laddenheter för elbilsladdning.

Föreningen har under året även gjort ett avtal med Mitt på Fjället Holding 3 AB som har medfört att de har efterskönt 100 000 kr till föreningen vilket har sänkt anskaffningsvärdet för marken med motsvarande belopp.

### Medlemsinformation

Under året har det varit en ordinarie stämma och 7 styrelsemöten.

Inga ägarbyte har skett.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                     | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                  | 1 062          | 1 070          | 679            |
| Resultat efter finansiella poster                | -154           | -285           | -350           |
| Eget kapital                                     | 65 397         | 65 551         | 65 836         |
| Soliditet (%)                                    | 89,4           | 89,1           | 88,1           |
| Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter | 82             | 80             | 81             |
| Årsavgift per kvadratmeter i kr                  | 702            | 707            | 449            |
| Skuldsättning per kvadratmeter i kr              | 5 042          | 5 076          | 5 179          |
| Sparande per kvadratmeter i kr                   | 282            | 161            | -9             |
| Räntekänslighet i kr                             | 7              | 7              | 12             |
| Energikostnad per kvadratmeter                   | 116            | 134            | 104            |

Föreningen har totalt 1 513 kvm som är upplåtna.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 66 240 000                   | -404 335                       | -284 852                  | <b>65 550 813</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              | -284 852                       | 284 852                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                              |                                | -154 078                  | <b>-154 078</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>66 240 000</b>            | <b>-689 187</b>                | <b>-154 078</b>           | <b>65 396 735</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                        | -689 188        |
| årets förlust                           | -154 078        |
|                                         | <b>-843 266</b> |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -843 266        |
|                                         | <b>-843 266</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                            |     | 1 061 854                 | 1 070 064                 |
| Övriga intäkter                                  | 2   | 236 910                   | 266 726                   |
|                                                  |     | <b>1 298 764</b>          | <b>1 336 790</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga kostnader                                 | 3   | -663 475                  | -712 249                  |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar   |     | -530 450                  | -528 388                  |
|                                                  |     | <b>-1 193 925</b>         | <b>-1 240 637</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>104 839</b>            | <b>96 153</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 867                       | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -259 784                  | -381 005                  |
|                                                  |     | <b>-258 917</b>           | <b>-381 005</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-154 078</b>           | <b>-284 852</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>-154 078</b>           | <b>-284 852</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-154 078</b>           | <b>-284 852</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 72 619 848        | 73 250 298        |
|                                                |            | <b>72 619 848</b> | <b>73 250 298</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>72 619 848</b> | <b>73 250 298</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 1 906             | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 5          | 57 512            | 47 311            |
|                                                |            | <b>59 418</b>     | <b>47 311</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            | 470 580           | 235 902           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>529 998</b>    | <b>283 213</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>73 149 846</b> | <b>73 533 511</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 66 240 001        | 66 240 001        |
|                                              |            | <b>66 240 001</b> | <b>66 240 001</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -689 188          | -404 336          |
| Årets resultat                               |            | -154 078          | -284 852          |
|                                              |            | <b>-843 266</b>   | <b>-689 188</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>65 396 735</b> | <b>65 550 813</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 6          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 7 550 500         | 7 524 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>7 550 500</b>  | <b>7 524 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 78 000            | 156 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 0                 | 31 562            |
| Övriga skulder                               | 8          | 0                 | 170 464           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 124 611           | 100 172           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>202 611</b>    | <b>458 198</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>73 149 846</b> | <b>73 533 511</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-09-01  
-2025-08-31

2023-09-01  
-2024-08-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rörelseresultat                                                                   | 104 839        | 96 153         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 530 450        | 528 388        |
| Erhållen ränta                                                                    | 867            | 0              |
| Erlagd ränta                                                                      | -259 784       | -381 005       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>376 372</b> | <b>243 536</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                 |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -12 107        | 4 952           |
| Förändring av leverantörsskulder                | -31 562        | 0               |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -224 025       | -799 147        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>108 678</b> | <b>-550 659</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Justering av anskaffningsvärde för fastighet    | 100 000        | 386 850        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>100 000</b> | <b>386 850</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |               |                 |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Upptagna lån/minskad amortering                  | 78 000        | 13 000          |
| Amortering av lån                                | -52 000       | -156 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>26 000</b> | <b>-143 000</b> |

### Årets kassaflöde

**234 678**      **-306 809**

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början      | 235 902        | 542 711        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>470 580</b> | <b>235 902</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|           |              |
|-----------|--------------|
| Byggnader | 0,67 - 2,00% |
|-----------|--------------|

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Övriga intäkter

|                                          | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avgift ägarbyte                          | 0                         | 1 500                     |
| Avgifter Värmekostnader                  | 174 953                   | 202 001                   |
| Fakturerad Elbilsladdning till medlemmar | 42 312                    | 0                         |
| Fakturerad fiberanslutning               | 0                         | 63 000                    |
| Övrigt                                   | 274                       | 225                       |
| Intäkter Elbilsladdning                  | 19 371                    | 0                         |
|                                          | <b>236 910</b>            | <b>266 726</b>            |

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                                                 | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kostnader för elbilsladdning avg + el           | 14 975                    | 0                         |
| Vatten och avlopp                               | 204 414                   | 184 899                   |
| Sophämtning                                     | 57 665                    | 52 967                    |
| Samfällighetskostnader GA1/GA6                  | 26 880                    | 27 072                    |
| Snöröjning                                      | 33 750                    | 8 250                     |
| Fastighetsskatt                                 | -38 380                   | 0                         |
| Programvaror                                    | 2 940                     | 2 710                     |
| Tv-avgift                                       | 18 479                    | 18 111                    |
| Försäkring                                      | 55 630                    | 48 802                    |
| Ersättning revisor                              | 0                         | 7 000                     |
| Övriga förvaltningskostnader                    | 0                         | 40 806                    |
| Redovisningstjänster                            | 42 208                    | 38 057                    |
| Övriga tjänster Norlandia                       | 13 811                    | 12 916                    |
| Bankkostnad                                     | 1 278                     | 901                       |
| Värmekostnad faktureras medlemmar               | 174 953                   | 202 001                   |
| Inköp fiberanslutning fakturerad till medlemmar | 0                         | 63 000                    |
| Post                                            | 394                       | 736                       |
| Reparation och underhåll av fastighet           | 6 470                     | 4 021                     |
| Övriga externa kostnader                        | 3 268                     | 0                         |
| Reseersättningar                                | 2 450                     | 0                         |
| Installation elbilsladdning                     | 42 290                    | 0                         |
|                                                 | <b>663 475</b>            | <b>712 249</b>            |

Fastighetsskatt har uppstått pga pågående byggnation per 2022-12-31 men Skatteverket har inte gjort denna taxering så därför återförs fastighetskatt som var uppbokad för 2023.

#### Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 51 623 545        | 52 010 395        |
| Justering av anskaffningsvärde för fastighet    |                   | -386 850          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>51 623 545</b> | <b>51 623 545</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -864 097          | -335 709          |
| Årets avskrivningar                             | -530 450          | -528 388          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 394 547</b> | <b>-864 097</b>   |
| Ingående uppskrivningar                         | 22 490 850        | 22 490 850        |
| Omklassificeringar                              | -100 000          |                   |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>22 390 850</b> | <b>22 490 850</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>72 619 848</b> | <b>73 250 298</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 30 000 000        | 30 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 9 577 000         | 9 577 000         |
|                                                 | <b>39 577 000</b> | <b>39 577 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 50 155 453        | 50 685 903        |
| Bokfört värde mark                              | 22 464 395        | 22 564 395        |
|                                                 | <b>72 619 848</b> | <b>73 250 298</b> |

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                           | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Dalarnas Försäkringsbolag                 | 14 349        | 12 584        |
| Stöten Samfällighetsförening              | 8 960         | 8 960         |
| Tele 2                                    | 1 541         | 1 525         |
| Väremkostnader som faktureras i september | 32 419        | 24 242        |
| Fortnox                                   | 243           | 0             |
|                                           | <b>57 512</b> | <b>47 311</b> |

#### Not 6 Långfristiga skulder

|                                                            | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen | 6 926 500        | 6 900 500        |
|                                                            | <b>6 926 500</b> | <b>6 900 500</b> |

Föreningen har amorteringsfrihet för lånet 2025-02-01 - 2026-02-28.

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 975 000         | 7 975 000         |
|                        | <b>7 975 000</b>  | <b>7 975 000</b>  |

**Not 8 Övriga skulder**

|                                        | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskatt 2022/2023              | 0                 | 38 380            |
| Avräkning Mitt på Fjället Holding 3 AB | 0                 | 132 084           |
|                                        | <b>0</b>          | <b>170 464</b>    |

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter  | 97 292            | 89 172            |
| Bokslutsarbete | 8 000             | 8 000             |
| Bokföring      | 10 310            | 3 000             |
| Värmekostnader | 9 009             | 0                 |
|                | <b>124 611</b>    | <b>100 172</b>    |

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Gita Reiman  
Ordförande

Marcus Fogelin

Anna Ljungqvist

Tobias Johansson

Samuel Gallneby

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Claes Fridén  
Revisor

Linn Fagerudd  
Revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Gita Reiman

1716cfed-a9b7-4b71-95c9-3f3c5905c459 - 2025-11-24 22:31:05 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 6f958319-c5f9-4654-b5f9-cb6c4174411c - SE

CARL MARCUS FOGELIN

770806f9-d431-431c-b3dd-edfd3b0021b4 - 2025-11-25 10:21:45 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 53d402df-7f27-43b6-83ce-2fa13f00bca0 - SE

ANNA LJUNGQVIST

1ea3ff9b-e73c-4bf6-8741-7efd5108a045 - 2025-11-25 10:32:41 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - c9e18c12-23e1-4183-8665-cc5ad7dc9f63 - SE

Tobias Ingemar Johansson

0bba9ebb-edef-4caa-b0d8-19d25537dfec - 2025-11-28 12:51:11 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - edd5a1cb-5089-4bfa-844b-5f8491b69f77 - SE

SAMUEL GALLNEBY

dc122541-d5c5-487c-9830-b04190ade566 - 2025-12-01 08:12:14 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - bf63d411-d6de-44c3-a1c4-97cda53943d8 - SE

JOEL CLAES-UNO FRIDÉN

514c7d17-4f37-4c89-a4d4-69d1a030d67a - 2025-12-03 11:46:35 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - d5181234-2e75-4303-8ac5-55d74af53506 - SE

LINN FAGERUDD

a57f1d1c-7658-4429-b272-552d7a00f2ec - 2025-12-03 11:52:45 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - d8164aed-4b1d-4424-b5d0-5a6e79db5e4c - SE

|                   |                      |                    |                         |                              |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| authority to sign | asemavaltuus         | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative    | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant            | repræsentant                 |
| custodial         | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare         | foresatte/verge         | frihedsberøvende             |