

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Ranchen 2**

769617-6655

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ranchen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen aktiverades i september 2009 när föreningen förvärvade fastigheten Malung Transtrand Kronoparken 1:7 genom köp av aktiebolaget Ranchen I Fastighets AB.

I samband med förvärvet av fastigheten via köp av aktier redovisar föreningen en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital.

Bostadsrättsföreningen består av 42 bostadsrätter varav 26 stycken ägs av Personalstiftelsen PostNord Plus.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Det har under året tillkommit en avgift för byte av leverantör gällande vatten och avlopp som skedde 2019. Den totala kostnaden uppgick till 302 900 kr. Styrelsen har beslutat att denna kostnad skall skrivas av under 5 år med start 2020. Föreningen har haft tillräckligt god likviditet så de har kunnat betala denna kostnad.

Föreningen har inte påverkats av den pågående Corona pandemin.

4 ägarbyten har skett under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

På grund av att föreningen är oäkta sker uttagsbeskattning av mellanskillnaden på av Skatteverket fastställd hyresnivå minskat med till föreningen inbetalda årsavgifter. Mellanskillnaden uppgick för 2020 till 269 304 kr. Därmed uppgår inkomstskatten till 78 657 kr.

Under året har en ordinarie föreningsstämma och en extr föreningsstämma samt 6 styrelsemöten inklusive konstituerande styrelsemöte hållits.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 012	959	901	834
Resultat efter finansiella poster	-269	-399	-388	-462
Soliditet (%)	98	98	98	98

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 749 984	30 558 100	65 000	-35 002 226	-451 604	32 919 254
Disposition av föregående års resultat:			65 000	-516 604	451 604	0
Återföring uppskrivning		-365 690		365 690		0
Årets resultat					-347 308	-347 308
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 749 984</b>	<b>30 192 410</b>	<b>130 000</b>	<b>-35 153 140</b>	<b>-347 308</b>	<b>32 571 946</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 518 830
överfört från uppskrivningsfond	365 690
årets förlust	-347 308
	<b>-35 500 448</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	65 000
	-35 565 448
	<b>-35 500 448</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 012 472	959 148
Övriga rörelseintäkter		-2 700	4 718
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 009 772</b>	<b>963 866</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-811 227	-863 594
Av- och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar		-464 982	-498 533
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 276 209</b>	<b>-1 362 127</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-266 437</b>	<b>-398 261</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 214	-1 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 214</b>	<b>-1 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-268 651</b>	<b>-399 547</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-268 651</b>	<b>-399 547</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-78 657	-52 057
<b>Årets resultat</b>		<b>-347 308</b>	<b>-451 604</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	31 946 937	32 109 019
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 946 937</b>	<b>32 109 019</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 946 937</b>	<b>32 109 019</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		125 510	124 617
Övriga fordringar		3	816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 804	18 807
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>145 317</b>	<b>144 240</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 185 453	1 347 032
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 185 453</b>	<b>1 347 032</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 330 770</b>	<b>1 491 272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 277 707</b>	<b>33 600 291</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		37 749 984	37 749 984
Uppskrivningsfond	4	30 192 410	30 558 100
Fond för yttre underhåll		130 000	65 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 072 394</b>	<b>68 373 084</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-35 153 141	-35 002 226
Årets resultat		-347 308	-451 604
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-35 500 449</b>	<b>-35 453 830</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 571 945</b>	<b>32 919 254</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		27 001	79 236
Skatteskulder	5	130 714	52 057
Fastighetskatt	6	241 470	234 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	306 577	315 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>705 762</b>	<b>681 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 277 707</b>	<b>33 600 291</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar VA	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Vatten och avlopp	232 950	233 605
Sophämtning	88 969	95 132
Samfällighetskostnader	44 453	44 453
Snöröjning	45 000	45 000
Reparation och underhåll lokaler	40 800	78 208
Fastighetsskatt	120 735	120 735
Tv-program	25 410	25 410
Datakommunikation	104 829	116 532
Försäkring	33 749	38 536
Försäkring som fakturerats vidare	0	7 418
Revision	16 375	11 875
Redovisningstjänster	42 285	41 255
Övriga avdragsgilla kostnader	15 672	5 435
	<b>811 227</b>	<b>863 594</b>

### Not 3 Byggnader och mark

I samband med förvärvet av fastigheter via köp av aktier i dotterbolaget gjordes en uppskrivning av fastighetens värde. Denna uppskrivning var av redovisningsteknisk natur och hade ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital. Men i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten, kan inte det uppskrivna beloppet användas som skattemässigt omkostnadsbelopp. Föreningen kan därför anses ha en uppskjuten skatteskuld som per 2020-12-31 uppgår till 6 461 176 kr. Denna uppskjutna skatteskuld blir först aktuell om föreningen avyttrar fastigheten och här erinras om att föreningens syfte är att upplåta lägenheter till medlemmarna på obegränsad tid.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 949 576	1 949 576
Inköp	302 900	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 252 476</b>	<b>1 949 576</b>
Ingående avskrivningar	-398 657	-359 945
Årets avskrivningar	-99 292	-38 712
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-497 949</b>	<b>-398 657</b>
Ingående uppskrivningar	30 558 100	30 923 790
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-365 690	-365 690
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>30 192 410</b>	<b>30 558 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 946 937</b>	<b>32 109 019</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 682 000	9 682 000
Taxeringsvärden mark	6 416 000	6 416 000
	<b>16 098 000</b>	<b>16 098 000</b>
Bokfört värde byggnader	15 760 140	16 164 542
Bokfört värde mark	16 186 797	15 944 477
	<b>31 946 937</b>	<b>32 109 019</b>

### Not 4 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	30 558 100	30 923 790
Överföring till fritt eget kapital	-365 690	-365 690
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 192 410</b>	<b>30 558 100</b>



**Not 5 Skatteskuld**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatt 2019	52 057	52 057
Skatt 2020	78 657	0
	<b>130 714</b>	<b>52 057</b>

**Not 6 Fastighetsskatt**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsskatt 2018		113 445
Fastighetsskatt 2019	120 735	120 735
Fastighetsskatt 2020	120 735	
	<b>241 470</b>	<b>234 180</b>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	255 372	247 932
Upplupna kostnader	51 205	67 633
	<b>306 577</b>	<b>315 565</b>

Bostadsrättsföreningen Ranchen 2  
Org.nr 769617-6655

9 (9)

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

David Fahlström  
Ordförande

Eva Kristiansson

Martin Horn

Min revisionsberättelse har lämnats . den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yvonne Larsson  
Godkänd revisor

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## EVA KRISTIANSSON

ÅR- VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19640909xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2021-05-25 11:23:06Z



## DAVID FAHLSTRÖM

ÅR- VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19780214xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2021-05-25 11:23:08Z



## Lars Martin Horn

ÅR- VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19770723xxxx

IP: 185.176.xxx.xxx

2021-05-25 11:24:54Z



## YVONNE LARSSON

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19561115xxxx

IP: 81.226.xxx.xxx

2021-05-25 11:35:08Z



Penneo dokumentnyckel: EVKJL-E416K-DPUJT-81QQW-03RQ6-W68Q8

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets Innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ranchen 2 org.nr 769617-6655

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ranchen 2 för år 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 31 december 2020 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 revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ranchen 2 för år 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 *Revisorans 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.

### Revisorans 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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.

Uddevala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yvonne Larsson  
Godkänd revisor