

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Ranchen 2**  
769617-6655

Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ranchen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen aktiverades i september 2009 när föreningen förvärvade fastigheten Malung Transtrand Kronoparken 1:107 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 23 stycken ägs av Personalstiftelsen PostNord Plus.

#### **Nyckeltal för verksamheten per kvm**

Föreningen har totalt 1 512 m<sup>2</sup>. Sammanställningen är per upplåten kvm.

	Per kvm
Årsavgift	741 kr
Skuldsättning	0 kr
Sparande	868 kr
Räntekänslighet ökning räntekostnad 1%	0 kr
Energikostnader	0 kr

Föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden påverkas av föreningens förlust. Likviditetspåverkan enkel beräkning visar att Resultat - 473 955 kr minskas med de avskrivningar som inte ska betalas 464 982 kr ger ett underskott med 8 973 kr i likviditet.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inget ovanligt inträffat.

4 ägarbyte 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 2023 till 335 808 kr. Därmed uppgår inkomstskatten till 62 413 kr.

Under året har en ordinarie föreningsstämma samt en extra stämma och 5 styrelsemöten inklusive konstituerande styrelsemöte hållits.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 133	1 076	1 044	1 012
Resultat efter finansiella poster	-404	-393	-384	-269
Soliditet (%)	97	97	97	98

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 749 984	29 461 030	260 000	-35 348 764	-452 238	31 670 012
Disposition av föregående års resultat:				-452 238	452 238	0
Återföring uppskrivning		-365 690		365 690		0
Fond yttre underhåll			65 000	-65 000		0
Årets resultat					-465 980	-465 980
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 749 984</b>	<b>29 095 340</b>	<b>325 000</b>	<b>-35 500 312</b>	<b>-465 980</b>	<b>31 204 032</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 866 002
överfört från uppskrivningsfond	365 690
årets förlust	-465 980
	<b>-35 966 292</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	65 000
	-36 031 292
	<b>-35 966 292</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 133 406	1 075 550
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 133 406</b>	<b>1 075 550</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Ersättning för stolpar		-2 340	-1 980
Övriga externa kostnader	2	-1 070 874	-999 768
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-464 982	-464 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 538 196</b>	<b>-1 466 730</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-404 790</b>	<b>-391 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 198	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 975	-2 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 223</b>	<b>-2 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-403 567</b>	<b>-393 431</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-403 567</b>	<b>-393 431</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-62 413	-58 806
<b>Årets resultat</b>		<b>-465 980</b>	<b>-452 237</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 551 991	31 016 973
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 551 991</b>	<b>31 016 973</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 551 991</b>	<b>31 016 973</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		157 447	142 126
Övriga fordringar		796	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 776	21 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>208 019</b>	<b>164 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 311 951	1 366 396
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 311 951</b>	<b>1 366 396</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 519 970</b>	<b>1 530 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 071 961</b>	<b>32 547 369</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<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	29 095 340	29 461 030
Fond för yttre underhåll		325 000	260 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 170 324</b>	<b>67 471 014</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-35 500 312	-35 348 764
Årets resultat		-465 980	-452 237
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-35 966 292</b>	<b>-35 801 002</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 204 032</b>	<b>31 670 012</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 669	41 262
Skatteskulder	5	121 219	124 379
Fastighetsskatt	6	416 709	420 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	317 332	291 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>867 929</b>	<b>877 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 071 961</b>	<b>32 547 369</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-403 567	-393 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		464 982	464 982
Betald skatt		-65 573	-78 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 158</b>	<b>-7 106</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-15 321	-6 984
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 697	199 701
Förändring av leverantörsskulder		-28 593	30 075
Förändring av kortfristiga skulder		22 324	30 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-54 445</b>	<b>246 062</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-54 445</b>	<b>246 062</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 366 396	1 120 333
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 311 951</b>	<b>1 366 396</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

	2023	2022
Vatten och avlopp	275 515	250 491
Sophämtning	114 322	101 627
Samfällighetskostnader	48 048	48 048
Snöröjning	24 075	48 150
Reparation och underhåll lokaler	57 163	121 986
Fastighetsskatt	201 273	210 015
Tv-program	0	-38 115
Datakommunikation	155 376	137 707
Försäkring	46 910	32 623
Revision	21 750	16 250
Redovisningstjänster	49 339	45 742
Övriga avdragsgilla kostnader	6 700	5 244
Protokollskrivning från Norlandia	17 070	0
Entreprenad	53 333	20 000
	<b>1 070 874</b>	<b>999 768</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 2023-12-31 uppgår till 5 993 640 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 252 476	2 252 476
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 252 476</b>	<b>2 252 476</b>
Ingående avskrivningar	-696 533	-597 241
Årets avskrivningar	-99 292	-99 292
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-795 825</b>	<b>-696 533</b>
Ingående uppskrivningar	29 461 030	29 826 720
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-365 690	-365 690
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>29 095 340</b>	<b>29 461 030</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 551 991</b>	<b>31 016 973</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 972 000	14 972 000
Taxeringsvärden mark	13 030 000	13 030 000
	<b>28 002 000</b>	<b>28 002 000</b>
Bokfört värde byggnader	14 546 934	14 951 336
Bokfört värde mark	16 005 057	16 065 637
	<b>30 551 991</b>	<b>31 016 973</b>

### Not 4 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	29 461 030	29 826 720
Överföring till fritt eget kapital	-365 690	-365 690
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 095 340</b>	<b>29 461 030</b>

### Not 5 Skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Skatt 2021		65 573
Skatt 2022	58 806	58 806
Skatt 2023	62 413	
	<b>121 219</b>	<b>124 379</b>

### Not 6 Fastighetsskatt

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsavgift 2021		210 015
Fastighetsavgift 2022 beräknad	210 015	210 015
Fastighetsavgift 2022 slutskatt endast 206 694	-3 321	0
Fastighetsavgift 2023	210 015	
	<b>416 709</b>	<b>420 030</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	289 332	270 936
Upplupna kostnader	28 000	20 751
	<b>317 332</b>	<b>291 687</b>

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Eva Kristiansson  
Ordförande

Anna Johansson

Martin Henningsson, suppleant

## Revisorspåteckning

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

Anton Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende