

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Grängeshus
Org nr: 746000-2210



Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

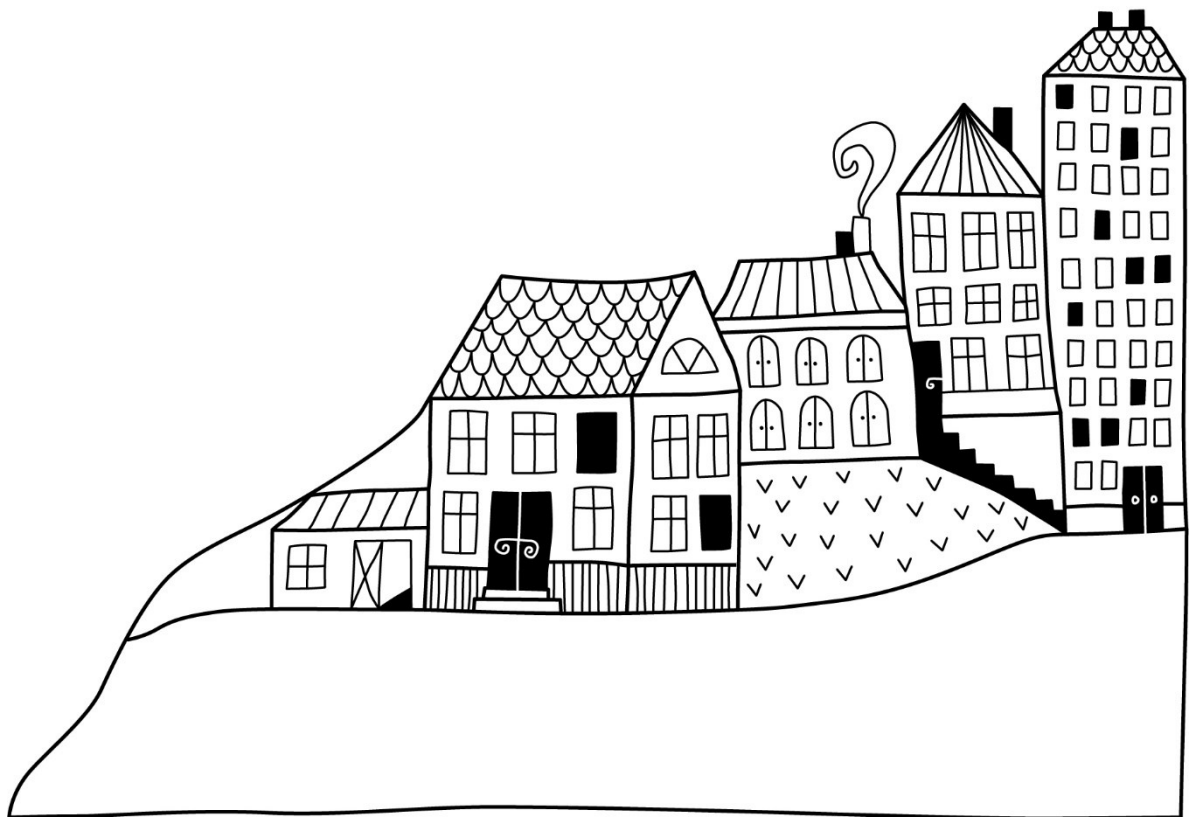
Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Ordförandens berättelse



Ordförandens berättelse

Ordförandens berättelse inför årsstämman 8 maj 2018

NÄR DAGARNA HAR BLIVIT LÄNGRE, påskliljorna börjar krypa upp och utetemperaturen börjat stiga, då vet man att våren - och därmed också årsstämman - står för dörren. På årsstämman redovisar vi vår ekonomi och våra projekt. Vi väljer styrelse och beslutar om vår framtid. Det är viktigt att så många som möjligt av medlemmarna engagerar sig kring de beslut som tas och att det erbjuds tillfälle och plats för alla att vara med.

DU SITTER NU med årsredovisningen i handen. Årsredovisningen är den skrift som beskriver läget och ekonomin i föreningen. Många siffror och långa tabeller, men också en mer lättbegriplig presentation i text av föreningens situation.

VÅRT HUS BYGGDES för snart 75 år sedan, och för att vi skall ha nytta och glädje av det i framtiden måste det vårdas och utvecklas. Vi har en underhållsplan men tycker även att vi behöver en helhetsbild av fastigheten som den ser ut just nu. Vi har därför tillsammans med Riksbyggen påbörjat en omfattande besiktning av hela fastigheten. Syftet är att identifiera vilka renoveringar som snart behöver göras och vilka som kan vänta. Samtidigt tittar vi på möjligheten att samköra renoveringar och därmed skapa samordningseffekter och spara pengar.

Besiktningen förväntas vara avslutad innan sommar och styrelsen kommer därefter att granska den och ta beslut om vilka renoveringar som ska genomföras. Styrelsen kommer löpande att informera om detta.

UNDER HÖSTEN genomförde Riksbyggen en Statuskontroll av husets samtliga lägenheter. Det var relativt få allvarliga fel i lägenheterna och de som var har medlemmarna åtgärdat. Det är emellertid ändå bra att påminna alla om att man, enligt våra stadgar, är skyldig att utföra löpande underhåll i sin lägenhet. Tänk också på att större renoveringar kräver styrelsens tillstånd, t ex. vad gäller ingrepp i bärande konstruktioner, flyttning av ledningar för vatten, avlopp och el eller annan väsentlig förändring.

ANGÅENDE FASTIGHETSSKÖTSEL, FELANMÄLAN OCH STÄD löper avtalet med SBC (f.d. Cymko) ut i slutet av april. Då vi inte är helt nöjda, har vi valt att inte förlänga avtalet med SBC utan återgår istället till Riksbyggen. Därmed har vi nästan alla tjänster hos en och samma leverantör och vi förväntar oss en klar förbättring jämfört med SBC.

UNDER 2017 FICK VI TOTALT 9 NYA MEDLEMMER i föreningen och under de första 4 månaderna 2018 har vi redan fått 5 till. Vi önskar alla nya medlemmar välkomna hit till huset.

Jógvan Lindenskov
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grängeshus får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll. Driftskostnader exklusive underhåll är dock lägre än föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och fortsatt amortering.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. att de underhållskostnader som föreningen haft inte var budgeterade under verksamhetsåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 174 % till 163 %

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 104 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raden 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 55 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Lönngatan 60 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	40	6	1	55

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	-	-

Total tomtarea:	2 234 m ²
Total bostadsarea:	2 632 m ²
Total lokalarea:	86 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	35 m ²

Årets taxeringsvärde	22 120 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 120 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Riksbyggen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, underhållsplan
Riksbyggen	Individuell elmätning
Riksbyggen	Jour
Kidde Sweden AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Cymko	Fastighetsskötsel
Cymko	Städning
Ragn-Sells	Källsortering och återvinning
Com Hem AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 45 tkr och planerat underhåll för 397 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 672 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 247 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 097 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 670 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 672 tkr (247 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterrenovering	1998
Ny värmeväxlare	2002
Elstammar	2006
Taggsystem	2012
Belysningsoptimering	2012
Målning trapphus	2012
Individuell elmätning (IMD)	2013

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	17
Markytor	380

Årets utförda underhåll består av en elinstallation vid entrén för ca 17 tkr och uppförande av nytt staket till en kostnad av ca 380 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jogvan Lindenskog	Ordförande	Stämman	2018
*Mikael Calner	Vice ordförande	Stämman	2018
Channe Espenhain	Ledamot	Stämman	2018
Mim Kramár	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Richard Schyrman	Stämman	2018

*I februari 2018 lämnade Mikael Calner, ordinarie ledamot, styrelsen. Richard Schyrman tar då över som ledamot.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserade revisorer	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Emelie Lidström	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64.

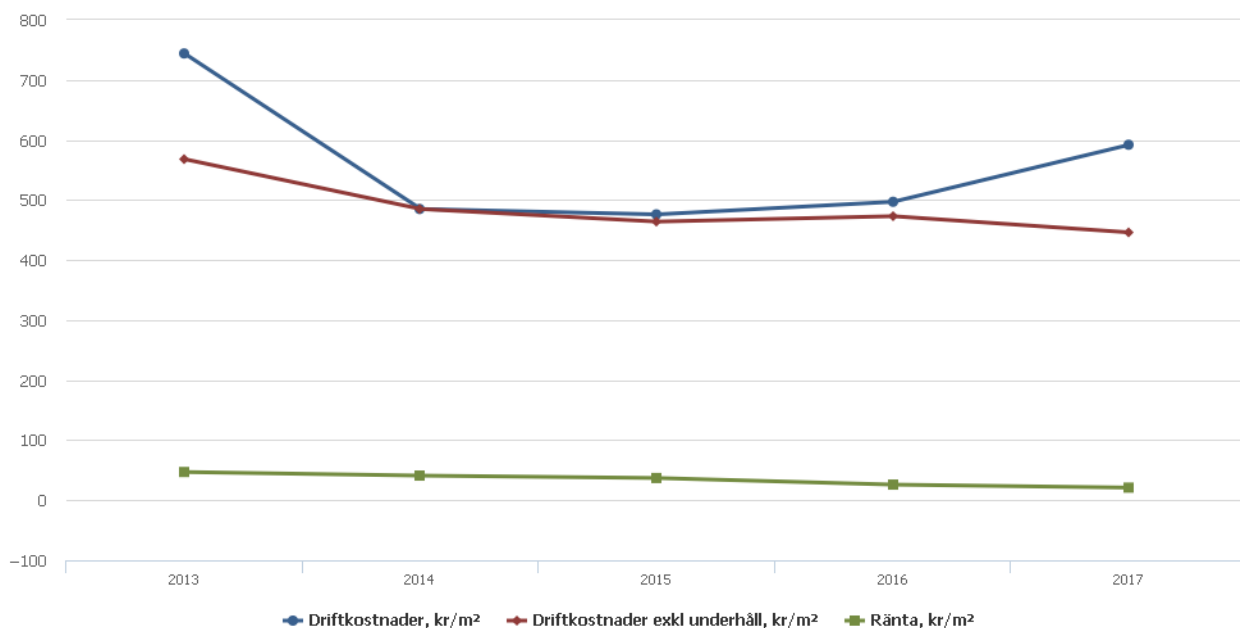
Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2018-01-01

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 566 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 069	2 047	2 039	1 999	1 887
Resultat efter finansiella poster	-37	223	307	228	-603
Årets resultat	-37	223	307	228	-603
Resultat exklusive avskrivningar	104	372	457	375	-456
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-568	-107	210	266	-596
Avsättning till underhållsfond kr/m²	255	176	92	41	52
Balansomslutning	6 696	6 969	6 891	2 207	2 361
Kassaflöde, indirekt metod	-161	240	270	-10	-311
Soliditet %	49	48	45	-77	-81
Likviditet %	163	174	154	112	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	566	555	547	531	495
Bränsletillägg, kr/m²	155	155	153	153	153
Driftkostnader, kr/m²	592	497	476	485	744
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	446	473	464	485	568
Ränta, kr/m²	21	26	37	41	47
Underhållsfond, kr/m²	371	270	120	41	-
Lån, kr/m²	1 121	1 193	1 281	1 349	1 421

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 020	4 500 000	733 795	-2 157 998	222 813
Disposition enl. årsstämmobeslut				222 813	-222 813
Reservering underhållsfond			672 000	-672 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-397 194	397 194	
Årets resultat					-36 729
Vid årets slut	42 020	4 500 000	1 008 601	-2 209 991	-36 729

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 935 185
Årets resultat	-36 729
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-672 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	397 194
Summa	-2 246 720

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 246 720
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 069 110	2 047 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 097	5 152
Summa rörelseintäkter		2 110 207	2 052 530
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 609 789	-1 351 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 378	-195 846
Personalkostnader	Not 6	-58 876	-64 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-140 747	-149 404
Summa rörelsekostnader		-2 092 790	-1 760 606
Rörelseresultat		17 417	291 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 110	1 861
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-56 256	-70 972
Summa finansiella poster		-54 146	-69 111
Resultat efter finansiella poster		-36 729	222 813
Årets resultat		-36 729	222 813

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 768 986	5 901 008
Maskiner, inventarier och verktyg	Not 11	17 450	26 175
Summa materiella anläggningstillgångar		5 786 436	5 927 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	156	156
Summa finansiella anläggningstillgångar		156	156
Summa anläggningstillgångar		5 786 592	5 927 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 166	1 673
Övriga fordringar	Not 14	8 113	8 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	98 064	75 471
Summa kortfristiga fordringar		113 343	85 225
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	795 861	956 402
Summa kassa och bank		795 861	956 402
Summa omsättningstillgångar		909 204	1 041 627
Summa Tillgångar		6 695 795	6 968 966

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	42 020	42 020
Uppskrivningsfond	4 500 000	4 500 000
Fond för yttre underhåll	1 008 601	733 795
Summa bundet eget kapital	5 550 621	5 275 815
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 209 991	-2 157 998
Årets resultat	-36 729	222 813
Summa fritt eget kapital	-2 246 720	-1 935 185
Summa eget kapital	3 303 901	3 340 630
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 834 579
Summa långfristiga skulder	2 834 579	3 030 829
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	212 500
Leverantörsskulder	Not 19	99 987
Skatteskulder	Not 20	5 691
Övriga skulder	Not 21	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	238 058
Summa kortfristiga skulder	557 316	597 507
Summa Eget kapital och Skulder	6 695 795	6 968 966

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-36 729	222 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	140 747	149 404
Summa	104 018	372 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 018	372 217
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 118	12 687
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-40 191	47 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 709	432 535
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-196 250	-192 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 250	-192 500
Årets kassaflöde	-160 541	240 035
Likvidamedel vid årets början	956 402	716 367
Likvidamedel vid årets slut	795 861	956 402

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	
Elstammar	Linjär	50
Gemensam el	Linjär	15
Belysningsoptimering	Linjär	15
Värmeväxlare	Linjär	20
Taggsystem portar & tvättstugor	Linjär	10
Fönsterrenovering	Linjär	20
Övriga standardförbättringar	Linjär	
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 490 235	1 461 086
Årsavgifter, lokaler	64 288	63 034
Hyrer, lokaler	20 147	20 146
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 037	0
Rabatter	0	-2 743
Bränsleavgifter, bostäder	408 228	408 146
Elavgifter	91 249	97 708
Summa nettoomsättning	2 069 110	2 047 378

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	8 992	1 750
Fakturerade kostnader	14 015	3 420
Övriga rörelseintäkter	18 090	-18
Summa övriga rörelseintäkter	41 097	5 152

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-397 194	-66 500
Reparationer	-45 316	-111 497
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 600	-68 600
Försäkringspremier	-25 228	-22 466
Kabel- och digital-TV	-31 666	-31 396
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 815	0
Obligatoriska besiktningar	-2 170	-2 144
Snö- och halkbekämpning	-16 410	-29 439
Statuskontroll	0	-2 263
Förbrukningsinventarier	-14 225	-12 488
Vatten	-116 307	-123 484
Fastighetsel	-202 414	-190 286
Uppvärmning	-391 974	-392 793
Sophantering och återvinning	-74 367	-78 541
Förvaltningsarvode drift	-222 102	-219 241
Summa driftkostnader	-1 609 789	-1 351 137

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-206 371	-128 108
Resekostnader	-80	-182
IT-kostnader	-956	0
Arvode, yrkesrevisor	-9 500	-9 100
Övriga förvaltningskostnader	-3 692	-8 575
Kreditupplysningar	-7 850	-5 381
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 096	0
Representation	-1 401	0
Kontorsmateriel	0	-2 541
Telefon och porto	-10 359	-14 832
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-415	-11
Medlems- och föreningsavgifter	-9 050	-11 024
Bankkostnader	-1 001	-180
Övriga externa kostnader	-20 606	-15 913
Summa övriga externa kostnader	-283 378	-195 846

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 800	-44 300
Övriga personalkostnader	0	-6 000
Sociala kostnader	-14 076	-13 919
Summa personalkostnader	-58 876	-64 219

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-132 022	-140 679
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 725	-8 725
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-140 747	-149 404

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 107	415
Övriga ränteintäkter	3	1 446
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 110	1 861

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-56 256	-70 972
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-56 256	-70 972

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	678 725	678 725
Mark	148 175	148 175
Tillkommande utgifter	2 802 921	2 802 921
	3 629 821	3 629 821
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 629 821	3 629 821
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-678 725	-678 725
Tillkommande utgifter	-1 550 088	-1 409 409
	- 2 228 813	- 2 088 134
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-132 022	-140 679
	-132 022	-140 679
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 360 835	-2 228 813
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 768 986	5 901 008
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	1 120 811	1 252 833
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 800 000	21 800 000
Lokaler	320 000	320 000
Totalt taxeringsvärde	22 120 000	22 120 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	319 319	319 319
Summa anskaffningsvärden	319 319	319 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-293 144	-284 419
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-8 725	-8 725
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-301 869	-293 144
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 450	26 175

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andra aktier och andelar	156	156
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	156	156

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 166	1 673
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 166	1 673

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	8 113	8 082
Summa övriga fordringar	8 113	8 082

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 476	25 228
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 929	7 904
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 660	42 339
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 064	75 471

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	456 050	563 175
Transaktionskonto	339 811	393 227
Summa kassa och bank	795 861	956 402

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	3 047 079	3 243 329
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 500	-212 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 834 579	3 030 829

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,5 %	2020-12-22	1 321 875	0	37 500	1 284 375
SWEDBANK	1,94 %	2019-08-23	1 040 204	0	40 000	1 000 204
SWEDBANK	1,61%	2020-08-25	406 250	0	48 750	357 500
SWEDBANK	1,78%	2021-01-25	475 000	0	70 000	405 000
Summa			3 243 329	0	-196 250	3 047 079

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 212 500 kr årligen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	212 500	212 500
Summa övriga skulder till kreditinstitut	212 500	212 500

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	99 987	72 539
Summa leverantörsskulder	99 987	72 539

Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	5 691	5 691
Summa skatteskulder	5 691	5 691

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	27 207
Avräkning hyror och avgifter	1 080	0
Avräkning lån	0	17 951
Summa övriga skulder	1 080	45 158

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	5 258	4 872
Upplupna driftskostnader	3 547	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 281	0
Upplupna elkostnader	17 693	17 743
Upplupna värmekostnader	56 198	54 385
Upplupna revisionsarvoden	9 488	9 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 929
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 593	152 590
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 058	261 619

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

3 979 000

2016-12-31

3 979 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

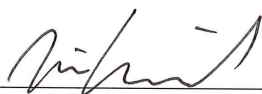
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-04-05

Ort och datum

Jogvan Lindenskov
Ordförande

Mim Kramár



Channe Espenhain



Richard Schyrman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2018-04-10

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grängeshus, org.nr 746000-2210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grängeshus för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Grängeshus för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

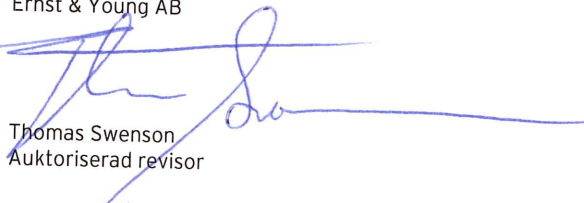
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10/4 2018

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

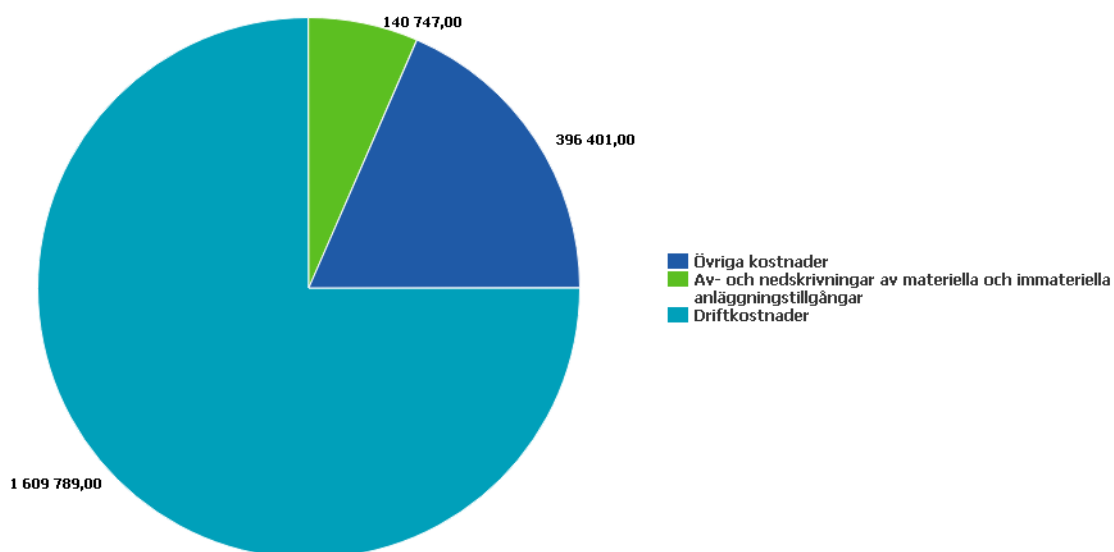
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 609 789	1 351 137
Övriga externa kostnader	283 378	195 846
Personalkostnader	58 876	64 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	140 747	149 404
Finansiella poster	54 146	69 111
Summa kostnader	2 146 936	1 829 717



BRF Grängeshus

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Grängeshus i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

