
Årsredovisning

BRF GRÄNGESHUS
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 746000-2210

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raden 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 55 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Lönngatan 60 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	40	6	1	-	-

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	-	-

Total tomtarea:	2 234 m ²
Total bostadsarea:	2 632 m ²
Varav hyresrätter:	- m ²
Total lokalarea:	51 m ²

Årets taxeringsvärde	19 114 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 114 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 1 januari 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 531 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2014 och visar på ett underhållsbehov på 109 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 41 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 41 kr/m².

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Underhållsplan
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			Utsedd av
Souciance Rashti	Ordförande	Stämman	2015
Mikael Calner	Vice ordförande	Stämman	2015
Tom Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Jogvan Lindenskov	Ledamot	Stämman	2015
Nike Strandberg	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Emelie Lidstöm		Stämman	2015
Måns Rüder Johansson		Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Extrastämma	2015

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 375 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 juni 2014 samt extrastämma den 25 oktober 2014. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemmar

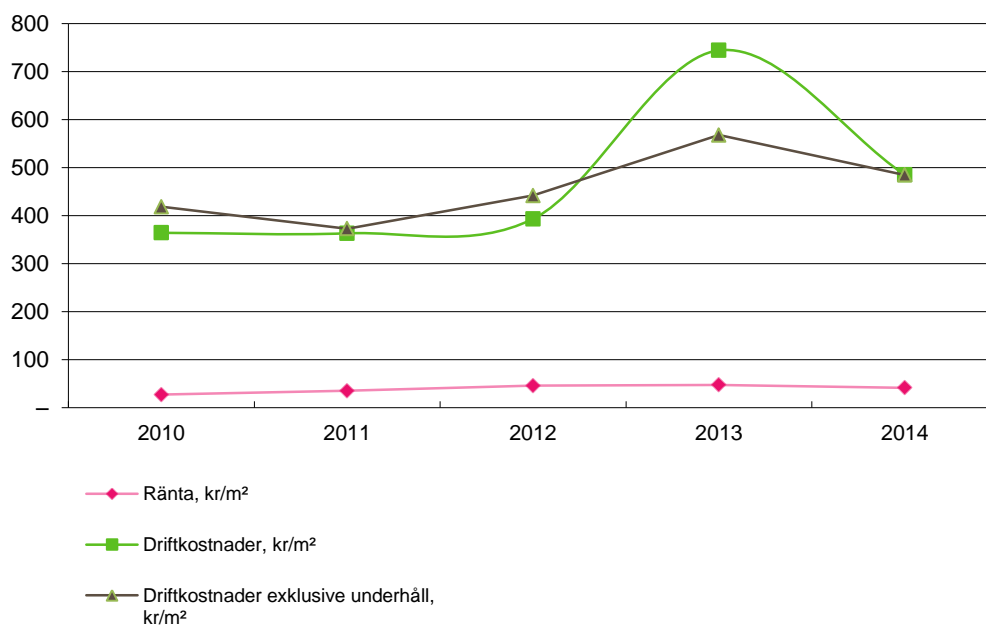
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 004	1 891	1 596	1 583	1 501
Årets resultat	228	- 603	- 656	168	2
Resultat före avskrivningar	375	- 456	- 519	248	83
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	266	- 596	- 659	108	- 8
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	41	52	52	52	34
Balansomslutning	2 207	2 361	2 510	1 728	1 830
Soliditet	-77%	-81%	-52%	-38%	-32%
Likviditet	112%	114%	150%	188%	133%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	531	495	432	432	423
Bränsletillägg, kr/m ²	153	153	153	127	128
Driftkostnader, kr/m ²	485	744	393	363	364
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	485	568	442	372	418
Ränta, kr/m ²	41	47	46	35	27
Underhållsfond, kr/m ²	41	-	-	69	34
Lån, kr/m ²	1 349	1 421	1 286	792	845

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 959 925
Årets resultat före fondförändring	228 354
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-109 036
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-1 840 606

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 840 606
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 479 816	1 373 129
Övriga rörelseintäkter	2	524 116	518 297
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 003 932	1 891 426
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 300 521	-1 995 961
Fastighetsadministration	4	- 219 263	- 226 491
Personalkostnader	5	-	- 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 146 707	- 146 708
Summa rörelsekostnader		-1 666 491	-2 369 760
Rörelseresultat		337 441	- 478 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	2 125	1 913
Räntekostnader och liknande poster	8	- 111 212	- 126 758
Summa finansiella poster		- 109 086	- 124 845
Resultat efter finansiella poster		228 354	- 603 179
Årets resultat		228 354	- 603 179

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	1 682 366	1 823 045
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	6 028
Summa materiella anläggningstillgångar		1 682 366	1 829 073
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	11	156	156
Summa finansiella anläggningstillgångar		156	156
Summa anläggningstillgångar		1 682 522	1 829 229
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	4 341	- 2 006
Övriga fordringar	13	11 271	11 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 987	64 956
Summa kortfristiga fordringar		78 599	74 131
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	200 000	–
Summa kortfristiga placeringar		200 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	245 893	455 564
Summa kassa och bank		245 893	455 564
Summa omsättningstillgångar		524 492	529 694
SUMMA TILLGÅNGAR		2 207 013	2 358 923

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 020	42 020
Fond för yttre underhåll		109 036	–
Summa bundet eget kapital		<u>151 056</u>	<u>42 020</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 068 961	-1 356 746
Årets resultat		228 354	- 603 179
Summa fritt eget kapital		<u>-1 840 606</u>	<u>-1 959 925</u>
Summa eget kapital		<u>-1 689 550</u>	<u>-1 917 905</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	<u>3 428 397</u>	<u>3 813 125</u>
Summa långfristiga skulder		<u>3 428 397</u>	<u>3 813 125</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	192 228	–
Leverantörsskulder	19	58 312	209 284
Övriga kortfristiga skulder	20	32 737	33 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	184 889	220 927
Summa kortfristiga skulder		<u>468 166</u>	<u>463 702</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 207 013</u>	<u>2 358 923</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		<u>3 979 000</u>	<u>3 979 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>3 979 000</u>	<u>3 979 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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. Föreningen har inget underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Färdigavskriven		
Övriga poster	Linjär		2017
Fönsterrenovering	Linjär	20	2017
Värmeväxlare	Linjär	20	2021
Taggssystem portar & tvättstugor	Linjär	10	2021
Belysningsoptimering	Linjär	15	2026
Gemensam el	Linjär	15	2027
Elstammar	Linjär	50	2055
Inventarier	Linjär	5	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 397 567	1 302 072
Årsavgifter, lokaler	62 103	51 685
Hyror, lokaler	20 146	19 371
	<u>1 479 816</u>	<u>1 373 129</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	402 477	403 894
Bränsleavgifter, lokaler	5 669	4 251
Debiterade elavgifter	110 591	105 595
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 21	- 3
Inkassointäkter	5 400	4 560
	<u>524 116</u>	<u>518 297</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	90 683	171 534
Underhåll	-	473 133
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 540	59 540
Försäkringspremier	17 883	17 043
Kabel- och digital-TV	31 376	36 729
Fastighetsskötsel	180 589	216 672
Systematiskt brandskyddsarbete	13 125	-
Städning gemensamma utrymmen	90 299	85 938
Snö- och halkbekämpning	18 407	28 751
Statuskontroll	1 800	79 634
Förbrukningsmateriel	20 737	17 298
Vatten	121 428	116 951
El	231 459	223 035
Uppvärmning	354 643	394 517
Sophantering och återvinning	68 552	75 186
	<u>1 300 521</u>	<u>1 995 961</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode *	177 827	150 980
IT-kostnader	–	2 250
Inkassokostnader	7 125	5 950
Arvode, yrkesrevisorer	9 000	–
Övriga förvaltningskostnader	5 359	–
Kontorsmateriel	1 909	–
Telefon och porto	12 502	9 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	13	15
Medlems- och föreningsavgifter	3 204	–
Köpta tjänster	2 144	32 331
Bankkostnader	180	21 815
Övriga externa kostnader	–	3 650
	<u>219 263</u>	<u>226 491</u>

* Ekonomisk och teknisk förvaltning, jour och individuell elmätning

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Föreningsvald revisor	–	600
Summa	<u>–</u>	<u>600</u>
	–	600

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	140 679	140 679
Maskiner och inventarier	6 028	6 029
	<u>146 707</u>	<u>146 708</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	161	301
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 302	1 519
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	571	34
Ränteintäkter skattekonto	91	59
	<u>2 125</u>	<u>1 913</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	110 301	126 758
Övriga räntekostnader	911	–
	<u>111 212</u>	<u>126 758</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	678 725	678 725
Mark	148 175	148 175
Standardförbättringar	2 802 921	2 530 296
	<u>3 629 821</u>	<u>3 357 196</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	272 625
	<u>–</u>	<u>272 625</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>3 629 821</u>	<u>3 629 821</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 678 725	- 678 725
Standardförbättringar	-1 128 051	- 987 372
	<u>-1 806 776</u>	<u>-1 666 097</u>
Årets avskrivning standardförbättringar		
	<u>- 140 679</u>	<u>- 140 679</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 947 455</u>	<u>-1 806 776</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>1 682 366</u>	<u>1 823 045</u>
Varav		
Mark	148 175	148 175
Standardförbättringar	1 534 191	1 674 870
Taxeringsvärden		
bostäder	18 800 000	18 800 000
lokaler	314 000	314 000
Totalt taxeringsvärde	<u>19 114 000</u>	<u>19 114 000</u>
varav byggnader	13 296 000	13 296 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	275 694	305 532
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	–	- 29 838
Summa anskaffningsvärden	<u>275 694</u>	<u>275 694</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 269 666	- 293 475
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner och inventarier - gjord avskrivning	–	29 838
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	<u>- 6 028</u>	<u>- 6 029</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 275 694</u>	<u>- 269 666</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>–</u>	<u>6 028</u>

Not 11 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	156	156
	<u>156</u>	<u>156</u>

Föreningen äger lokal 57 som hyrs ut, vilka redovisas som anläggningstillgång.

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	4 019	- 1 106
Kundfordringar	322	- 900
	<u>4 341</u>	<u>- 2 006</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	3 369	3 369
Skattekonto	7 902	7 811
	<u>11 271</u>	<u>11 180</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	242	-
Förutbetalda försäkringspremier	18 764	17 883
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 844	7 844
Övriga förutbetalda kostnader	36 137	39 229
	<u>62 987</u>	<u>64 956</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	-
	Typ	Saldo
	90 dagar	200 000
	Ränta	0,75
	Slutdatum	2015-02-04
		<u>200 000</u>
		-

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	433	1 075
Bankmedel	18 262	29 174
Förvaltningskonto i Swedbank	227 198	425 315
	<u>245 893</u>	<u>455 564</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 020	-	-1 356 746	- 603 179
Disposition enl årsstämmobeslut			- 603 179	603 179
Avsättning till underhållsfond		109 036	- 109 036	
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-	
Årets resultat				<u>228 354</u>
Vid årets slut	42 020	109 036	-2 068 961	228 354

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 620 625	3 813 125
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 192 228	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 428 397	3 813 125

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,19%	2015-04-28		535 000		535 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,76%	2014-10-28	250 000		250 000	
SWEDBANK HYPOTEK	2,83%	2015-08-11	607 500		30 000	577 500
SWEDBANK HYPOTEK	2,96%	2014-10-28	295 000		295 000	
SWEDBANK HYPOTEK	3,51%	2016-08-25	601 250		65 000	536 250
SWEDBANK HYPOTEK	3,53%	2015-02-25	1 434 375		37 500	1 396 875
SWEDBANK HYPOTEK	3,84%	2017-01-25	625 000		50 000	575 000
			3 813 125	535 000	727 500	3 620 625

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 192 228 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 192 000 kr årligen.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 192 228 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 768 912 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 659 485 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	58 312	209 284
	58 312	209 284

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning lån	32 737	33 491
	32 737	33 491

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 052	17 971
Upplupna elkostnader	18 626	19 767
Upplupna vattenavgifter	10 310	-
Upplupna värmekostnader	53 713	51 042
Upplupna kostnader för renhållning	3 846	-
Upplupna revisionsarvoden	10 200	1 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 142	130 497
	184 889	220 927

Malmö 2015-

Souciance Rashti

Mikael Calner

Tom Andersson

Jogvan Lindenskov

Nike Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2015-

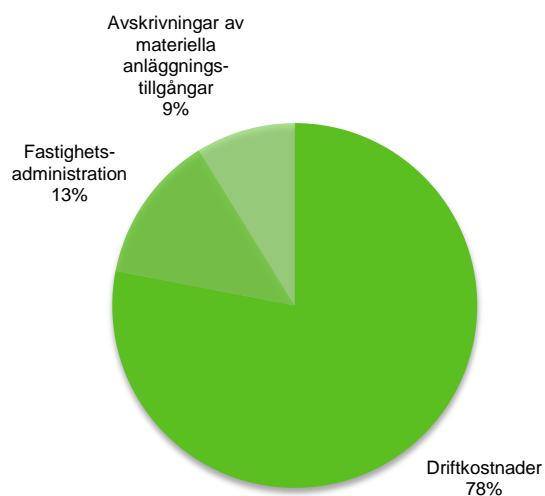
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	228 354	-603 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	146 707	146 708
	<u>375 061</u>	<u>-456 471</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>375 061</u>	<u>-456 471</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 468	-34 457
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-187 764	89 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>182 829</u>	<u>-401 199</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-27 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-27 263</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-192 500	362 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-192 500</u>	<u>362 500</u>
Årets kassaflöde	-9 671	-65 961
Likvida medel vid årets början	455 564	521 525
Likvida medel vid årets slut	<u>445 893</u>	<u>455 564</u>
(se Not 15 och Not 16)		
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

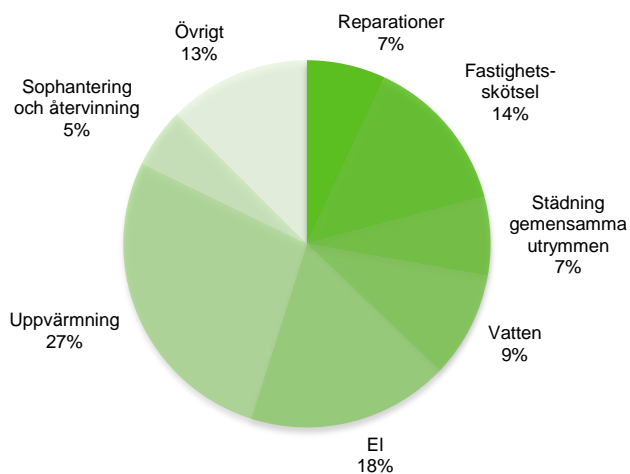
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 300 521	1 995 961
Fastighetsadministration	219 263	226 491
Personalkostnader	0	600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	146 707	146 708
Finansiella poster	109 086	124 845
Summa kostnader	1 775 578	2 494 605



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	90 683	171 534
Underhåll	0	473 133
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 540	59 540
Försäkringspremier	17 883	17 043
Kabel- och digital-TV	31 376	36 729
Fastighetsskötsel	180 589	216 672
Systematiskt brandskyddsarbete	13 125	0
Städning gemensamma utrymmen	90 299	85 938
Snö- och halkbekämpning	18 407	28 751
Statuskontroll	1 800	79 634
Förbrukningsmateriel	20 737	17 298
Vatten	121 428	116 951
El	231 459	223 035
Uppvärmning	354 643	394 517
Sophantering och återvinning	68 552	75 186
Summa driftkostnader	1 300 521	1 995 961



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	2670	2670
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	34	64
Underhåll	0	177
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	22
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	12	14
Fastighetsskötsel	68	81
Systematiskt brandskyddsarbete	5	0
Städning gemensamma utrymmen	34	32
Snö- och halkbekämpning	7	11
Statuskontroll	1	30
Förbrukningsmateriel	8	6
Vatten	45	44
El	87	84
Uppvärmning	133	148
Sophantering och återvinning	26	28
Summa driftkostnader	487	748

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se