

**Brf Grängeshus
Org nr 746000-2210
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010**

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



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fastställande av dagordningen
7. Fråga om kallelse behörigen har skett
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman
18. Stämmans avslutande

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 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 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Revisionsberättelse	14
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grängeshus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Olof Borjo	Ordförande	Stämman	2011
Souciance Eqdam Rashti	Vice ordförande	Stämman	2011
Jessica Borjo	Sekreterare	Stämman	2011
Joakim Warnerbring	Kassör	Stämman	2011
Eva Lund	Ledamot	Stämman	2011
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Mikael Calner		Stämman	2011
Dennis Ipsen		Stämman	2011
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Lena Ivarsson		Stämman	2011
Mikael Calner		Stämman	2011
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Hans Christensen		Stämman	2011

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raden 10 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 56 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Lönngatan 60 i Malmö.

Total tomtarea:	2 234 kvm
Total bostadsarea:	2 670 kvm
Total lokalarea:	14 kvm

Årets taxeringsvärde	16 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 604 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 149 847 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 907 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 90 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

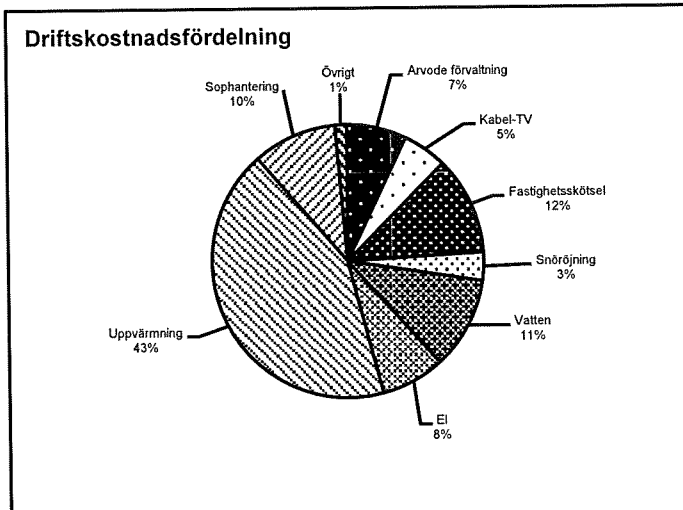
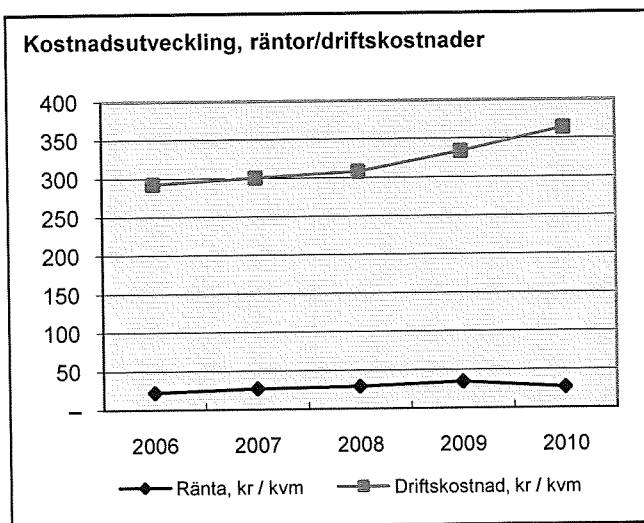
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 juni 2010. Styrelsen har hållit 4 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	1 501	1 464	1 382	1 369	1 271
Årets resultat	2	- 968	156	46	- 252
Balansomslutning	1 830	1 804	2 143	2 085	2 286
Soliditet %	-45%	-46%	6%	-1%	-3%
Likviditet %	133%	201%	344%	296%	220%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	423	407	382	372	338
Bränsletillägg, kr / kvm	128	124	124	124	124
Driftskostnad, kr / kvm	364	334	308	300	293
Ränta, kr / kvm	27	34	29	27	22
Underhållsfond, kr / kvm	34	—	—	—	—
Lån, kr / kvm	845	899	671	714	757

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2010 då årsavgifterna höjdes med 4% och värmeavgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2011-01-01.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, underhållsplan
Severins	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabel-tv

Ordförandens kommentar

Nu har ännu ett år gått och det är mycket som har hänt under året som har varit. Till det tråkiga hör den stora vattenläcka som drabbade flera lägenheter i både D och E trappan med stora reparationer till följd. Efter mycket arbete är det mesta nu bakom oss och jag hoppas att de boende som har varit drabbade av detta nu känner att de kan återgå till sin egen vardag utan kontakt med hantverkare och Riksbyggen. Vi kan även lägga ännu en snörik vinter bakom oss och allt vad det innebär. Jag är tacksam för den förståelse som Ni har visat i samband med snöröjning som inte alltid har hunnits med och jag tackar för att ni har förstått att det har varit svårt för våra vaktmästare.

Till det positiva finns bland annat den vårstädning som föreningen genomförde med hjälp från er boende och jag vill passa på att tacka för den hjälp ni bidrog med när vi röjde på både vinden och källaren, Tack!

På miljösidan så har vi i styrelsen köpt in nya sopsorteringskärl som nu står i våra tvättstugor och vi är väldigt nöjda med hur detta fungerar och hoppas att vi kan fortsätta att bättra på vårt miljöarbete i föreningen och bli ännu bättre än vad vi redan är!

Slutligen vill jag även ta tillfället i akt att tacka för mig eftersom jag av familjescäl kommer att avgå från min post som ordförande i styrelsen. Jag kommer dock att sitta kvar i styrelsen för att det inte ska bli för stor rotation. Det har varit två lärorika år för mig på ordförandeposten och jag hoppas att Ni boende är nöjda med den insats jag gjort.

Med vänlig hälsning
Olof Borjo

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-870 770
Årets resultat före fondförändring	2 395
Årets fondavsättning	<u>-90 679</u>
Summa underskott	-959 054

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-959 054
-----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 155 014	1 106 334
Bränsleavgifter		340 550	330 352
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 153	26 915
		<u>1 500 717</u>	<u>1 463 601</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 149 847	- 57 581
Planerat underhåll		0	-1 169 299
Fastighetsavgift/skatt		- 65 370	- 63 010
Driftskostnader	4	- 975 884	- 895 867
Övriga kostnader	5	- 79 644	- 19 640
Personalkostnader	6	- 76 110	- 52 758
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 80 320	- 82 966
		<u>-1 427 175</u>	<u>-2 341 121</u>
Rörelseresultat		73 542	- 877 520
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	1 138	1 981
Räntekostnader	9	- 72 285	- 92 085
		<u>- 71 147</u>	<u>- 90 104</u>
Resultat efter finansiella poster		2 395	- 967 624
Inkomstskatt		0	- 206
Årets resultat		<u>2 395</u>	<u>- 967 830</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 90 679	0
Anspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 90 679</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		- 88 284	- 967 830

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	1 273 521	1 340 062
Maskiner och inventarier	11	40 540	24 175
		<u>1 314 061</u>	<u>1 364 237</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	12	156	156
Summa anläggningstillgångar		1 314 217	1 364 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 356	5 287
Skattefordringar		7 741	9 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 245	12 568
		<u>40 342</u>	<u>27 051</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	200 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	275 017	412 355
		<u>275 017</u>	<u>412 355</u>
Summa omsättningstillgångar		515 359	439 406
SUMMA TILLGÅNGAR		1 829 575	1 803 799

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 020	42 020
Underhållsfond		90 679	0
		<u>132 699</u>	<u>42 020</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 870 770	97 060
Årets resultat		2 395	- 967 830
Avsättning till underhållsfond		- 90 679	0
		<u>- 959 054</u>	<u>- 870 770</u>
Summa eget kapital		- 826 355	- 828 750
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	2 268 750	2 413 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 547	52 841
Skatteskulder		1 218	0
Övriga skulder, kortfristiga	18	20 293	26 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	290 123	139 813
		<u>387 181</u>	<u>218 799</u>
Summa skulder		2 655 931	2 632 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 829 575	1 803 799
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		2 552 000	2 552 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	helt avskrivna
Standardförbättringar: fönsterrenovering, 1998	20 år
Standardförbättringar: byte värmeväxlare, 2002	20 år
Standardförbättringar: byte elstammar, 2006	50 år
Standardförbättringar: övrigt, 2010	8 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 130 567	1 087 085
Årsavgifter, lokaler	8 951	3 751
Hyror, lokaler	15 497	15 497
	1 155 014	1 106 334

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	5 378	20 784
Öresutjämnningar	- 225	82
Övriga intäkter	0	6 049
	5 153	26 915

Not 3 Reparationer

Bostäder	0	18 242
Vattenskador	123 417	3 845
Tvättstugor	0	17 753
Vatten/Avlopp	9 978	444
Värme	2 550	0
Elinstallationer	1 549	413
Övriga installationer	9 364	11 751
Huskropp	2 989	4 064
Vandalisering	0	1 069
	149 847	57 581

2010-12-31 2009-12-31

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	13 898	10 799
Arvode förvaltning	68 601	71 675
Kabel-TV	50 910	50 271
Juridiska kostnader	0	450
Fastighetsskötsel	111 828	80 750
Städ	8 662	51 974
Snöröjning	32 492	5 400
Förbrukningsmateriel	4 421	3 808
Vatten	104 931	110 671
El	72 949	79 160
Uppvärmning	410 932	340 767
Sopphantering	96 260	90 142
	975 884	895 867

Not 5 Övriga kostnader

Köpta tjänster: uh-plan m.m.	39 000	3 063
Konsultarvoden: energidekl, Lantmäteriets nya lgh.register m.m.	36 725	0
Bankkostnader	165	10 280
Övriga externa kostnader	3 754	6 297
	79 644	19 640

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	57 000	41 000
Övriga kostnadsersättningar	0	400
Föreningsvald revisor	1 200	1 200
Summa	58 200	42 600
Sociala kostnader	17 910	10 158
	76 110	52 758

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Standardförbättringar	66 541	66 541
Maskiner och inventarier	13 779	16 425
	80 320	82 966

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	295	782
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	367	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	467	853
Skattefria ränteintäkter	10	346
	1 138	1 981

	2010-12-31	2009-12-31
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	72 285	92 085
	<u>72 285</u>	<u>92 085</u>
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	678 725	678 725
Mark	148 175	148 175
Standardförbättringar	1 923 671	1 923 671
Summa anskaffningsvärden	2 750 571	2 750 571
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 678 725	- 678 725
Standardförbättringar	- 731 784	- 665 243
	<u>-1 410 509</u>	<u>-1 343 968</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 66 541	- 66 541
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 477 050	-1 410 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 273 521	1 340 062
Taxeringsvärden		
bostäder	16 105 000	15 505 000
lokaler	95 000	99 000
Totalt taxeringsvärde	16 200 000	15 604 000
varav byggnader	11 875 000	11 281 000
Not 11 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	275 388	275 388
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	30 144	0
Summa anskaffningsvärden	305 532	275 388
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 251 213	- 234 788
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 13 779	- 16 425
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 264 992	- 251 213
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 540	24 175

2010-12-31 2009-12-31

Not 12 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	156	156
Föreningen äger lokal nr 57 som hyrs ut, vilken redovisas som anläggningstillgång.	156	156

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	12 724	12 568
Upplupna ränteintäkter	200	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	14 321	0
	27 245	12 568

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	0
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	200 000	1,20 2011-01-02

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	9 396	5 988
Bankmedel	80 607	73 829
Avräkning med Swedbank	185 014	332 538
	275 017	412 355

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		<i>Underhålls-</i>	<i>Balanserat</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	42 020	0	97 060	- 967 830
Disposition enl årsstämmobeslut		0	- 967 830	967 830
Förändring av underhållsfond			- 90 679	
Avsättning till underhållsfond		90 679		
Uttag ur underhållsfond		0		
Årets resultat				2 395
Vid årets slut	42 020	90 679	- 961 449	2 395

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	2 268 750	2 413 750
Skuld vid årets slut	2 268 750	2 413 750

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYP	2,25 Rörligt	727 500		30 000	697 500
SWEDBANK HYP	3,71 2013-09-25	861 250		65 000	796 250
SWEDBANK HYP	5,48 2012-03-26	825 000		50 000	775 000
		2 413 750		145 000	2 268 750

2010-12-31 2009-12-31

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 763
Kostnadsförda ännu inte betalda kapitalkostnader	20 293	24 382
	<u>20 293</u>	<u>26 145</u>

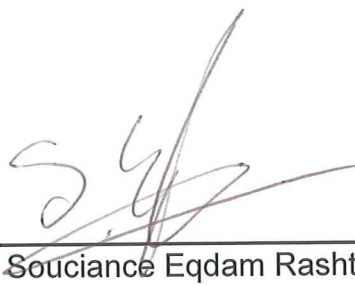
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 853	4 975
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	115 358	0
Upplupna elkostnader	6 778	6 558
Upplupna värmekostnader	53 216	42 032
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 033
Upplupna revisionsarvoden	1 200	1 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 625	20 753
Förutbetalda hyror och avgifter	101 093	61 662
	<u>290 123</u>	<u>139 813</u>

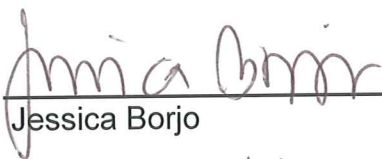
Malmö 2011-



Olof Borjo
Ordförande



Souciance Eqdam Rashti



Jessica Borjo



Eva Lund

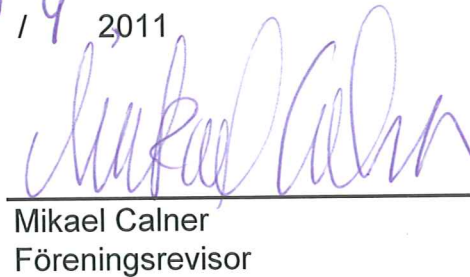


Joakim Warnerbring

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2011



Lena Ivarsson
Föreningsrevisor



Mikael Calner
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grängeshus

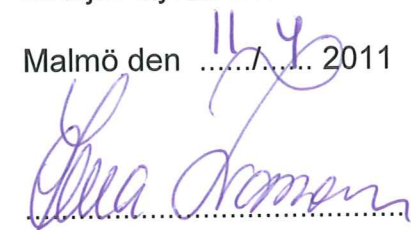
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Grängeshus för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

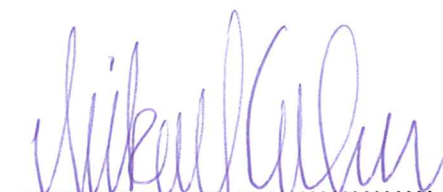
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/ årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 14/4 2011



.....
Lena Ivarsson

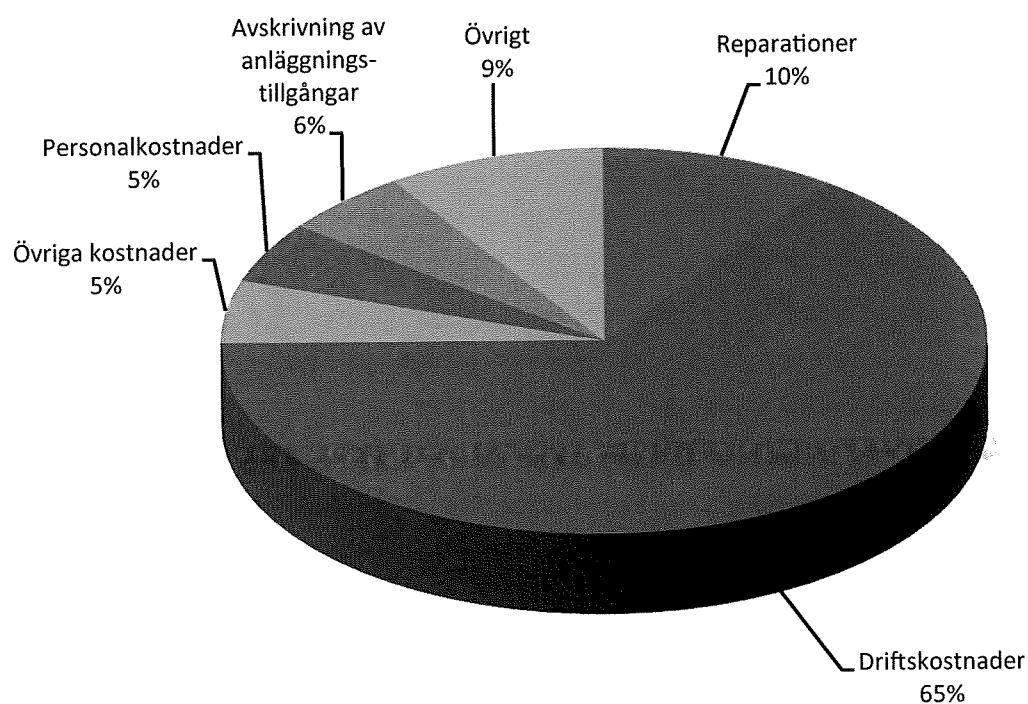


.....
Mikael Calner

Nyckeltal

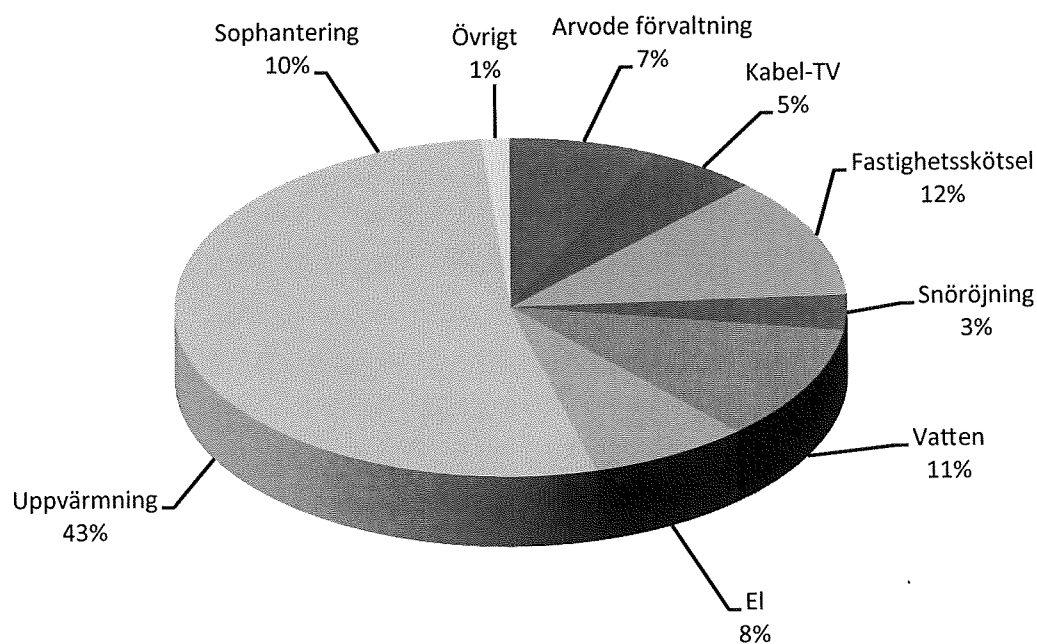
Kostnadsfördelning

	2010	2009
Reparationer	149 847	57 581
Planerat underhåll	0	1 169 299
Fastighetsavgift/skatt	65 370	63 010
Driftskostnader	975 884	895 867
Övriga kostnader	79 644	19 640
Personalkostnader	76 110	52 758
Avskrivning av anläggningstillgångar	80 320	82 966
Finansiella poster	72 285	92 085
Inkomstskatt	0	206
Summa kostnader	1 499 460	2 433 412



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	13 898	10 799
Arvode förvaltning	68 601	71 675
Kabel-TV	50 910	50 271
Juridiska kostnader	0	450
Fastighetsskötsel	111 828	80 750
Städ	8 662	51 974
Snöröjning	32 492	5 400
Förbrukningsmateriel	4 421	3 808
Vatten	104 931	110 671
El	72 949	79 160
Uppvärmning	410 932	340 767
Sophantering	96 260	90 142
Summa driftskostnader	975 884	895 867



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

2670	2670
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	26	27
Kabel-TV	19	19
Juridiska kostnader	0	0
Fastighetsskötsel	42	30
Städ	3	19
Snöröjning	12	2
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	39	41
El	27	30
Uppvärmning	154	128
Sophantering	36	34
Summa driftskostnader	365	336

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

ARSAVGIFT

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.