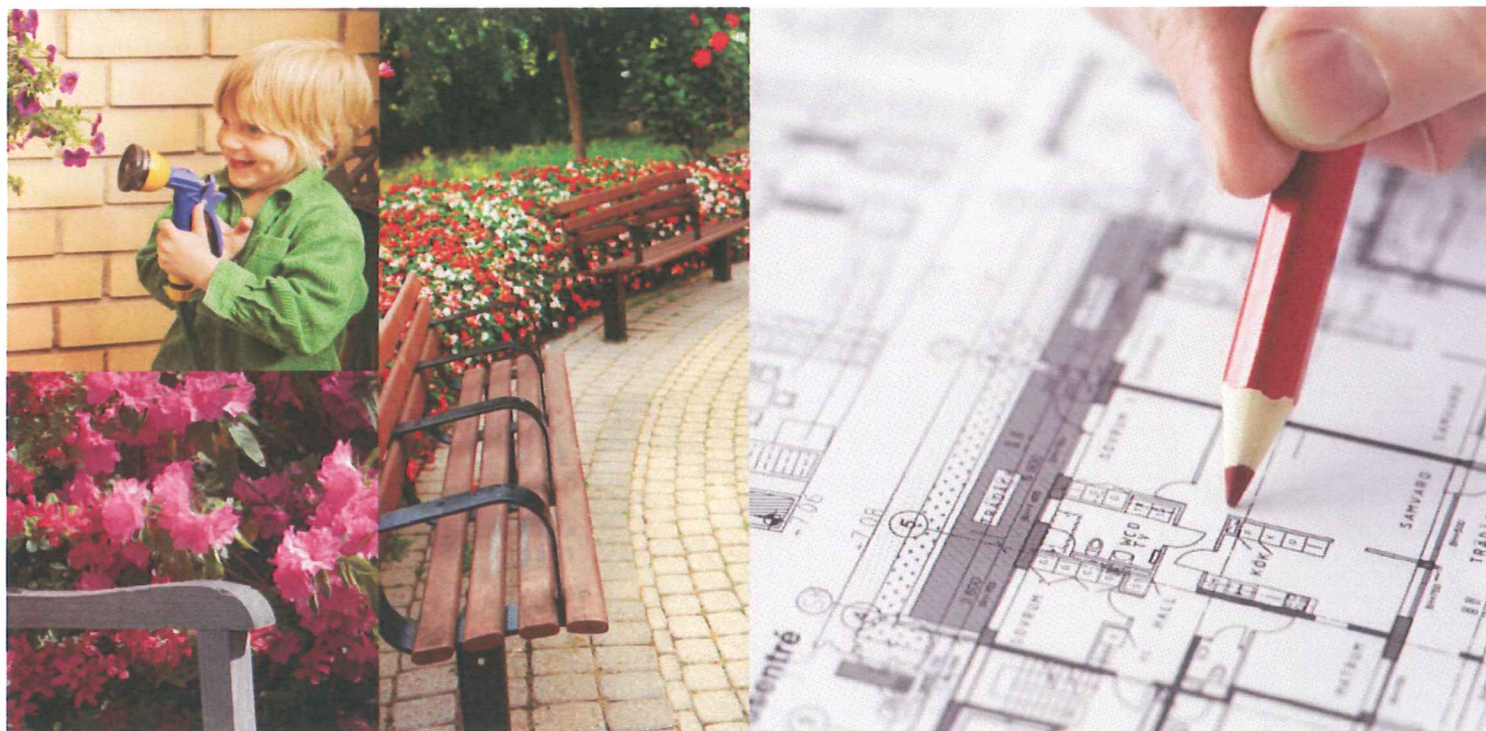




Brf Grängeshus
Org nr 746000-2210
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

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

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grängeshus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Souciance Rashti	Ordförande	Stämman	2012
Olof Borjo	Vice ordförande	Stämman	2012
Eva Lund	Sekreterare	Stämman	2012
Joakim Warnerbring	Kassör	Stämman	2012
Tom Andersson	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Dennis Ipsen	Stämman	2012
Mikael Calner	Stämman	2012

Ordinarie revisorer

Lena Ivarsson	Stämman	2012
Ellen Sörensen	Stämman	2012

Revisorssuppleant

Hans Christensen	Stämman	2012
------------------	---------	------

Valberedning

Styrelsen	Stämman
-----------	---------

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.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	40	6	1

Total tomtarea:	2 234 kvm
Total bostadsarea:	2 670 kvm
Total lokalarea:	13 kvm

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

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

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 689 kr och planerat underhåll för 45 013 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 352 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 135 tkr (51 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 53 kr/kvm.

Inom en kommande 3-års period planeras: byte av nuvarande lås och bokning av tvättstugor mot ett nytt taggsystem, målning och uppfräschning av fastigheten, installation av individuell elmätning samt effektivare värmesystem för att minska kostnaderna. Riksbyggen tar över ansvaret för städning och fastighetsskötsel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2011. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 63 (den 2011-12-31)

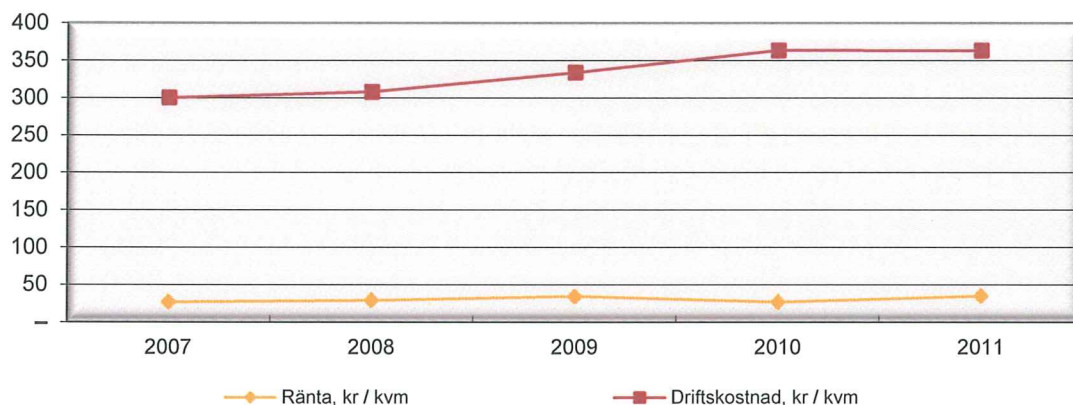
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	1 583	1 501	1 464	1 382	1 369
Årets resultat	168	2	- 968	156	46
Resultat efter fondförändringar	73	- 88	- 968	156	46
Balansomslutning	1 728	1 830	1 804	2 143	2 085
Soliditet %	—	—	—	6%	—
Likviditet %	188%	133%	201%	344%	296%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	432	423	407	382	372
Bränsletillägg, kr / kvm	127	128	124	124	124
Driftskostnad, kr / kvm	363	364	334	308	300
Ränta, kr / kvm	35	27	34	29	27
Underhållsfond, kr / kvm	69	34	—	—	—
Lån, kr / kvm	792	845	899	671	714

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då årsavgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om att höja bränselavgifterna med 20% fr.o.m. 2012-01-01.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

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

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

* Fr.o.m. 2012-05-01 sköts fastighetsskötsel samt städning av Riksbyggen.

Styrelsens kommentar

2011 var ett stillsamt år, där det främst togs beslut om vilka områden som behöver förbättras under 2012. Föreningen tog aktivt in offerter och beslöt även att byta ut Severins mot Riksbyggen för städning och fastighetsskötsel. Sedan insåg vi att kostnaderna för värme och el varit för höga och åtgärder bör tas för att minska dem.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-959 054
Årets resultat före fondförändring	167 967
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 201
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 013
Summa över/underskott	-886 276

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-886 276
----------------------------	----------

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 180 676	1 155 014
Bränsleavgifter		340 123	340 550
Övriga förvaltningsintäkter	2	62 459	5 153
		<u>1 583 258</u>	<u>1 500 717</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 35 689	- 149 847
Planerat underhåll	4	- 45 013	0
Fastighetsavgift/skatt		- 65 370	- 65 370
Driftskostnader	5	- 974 895	- 975 884
Övriga kostnader	6	- 27 700	- 79 644
Personalkostnader	7	- 94 860	- 76 110
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 80 321	- 80 320
		<u>-1 323 848</u>	<u>-1 427 175</u>
Rörelseresultat		259 410	73 542
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	2 409	1 138
Räntekostnader	10	- 93 853	- 72 285
		<u>- 91 444</u>	<u>- 71 147</u>
Resultat efter finansiella poster		167 967	2 395
Årets resultat		<u>167 967</u>	<u>2 395</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 140 201	- 90 679
lanspråktagande av underhållsfond		45 013	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 95 188</u>	<u>- 90 679</u>
Resultat efter fondförändring		72 779	- 88 284

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	1 206 979	1 273 521
Maskiner och inventarier	12	26 761	40 540
		<u>1 233 740</u>	<u>1 314 061</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	13	156	156
Summa anläggningstillgångar		1 233 896	1 314 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 020	5 356
Skattefordringar		7 831	7 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 109	27 245
		<u>44 960</u>	<u>40 342</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	249 532	275 017
		<u>249 532</u>	<u>275 017</u>
Summa omsättningstillgångar		494 492	515 359
SUMMA TILLGÅNGAR		1 728 388	1 829 575

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 020	42 020
Underhållsfond		185 867	90 679
		<u>227 887</u>	<u>132 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 959 054	- 870 770
Årets resultat		167 967	2 395
Avsättning till underhållsfond		- 140 201	- 90 679
Ianspråktagande av underhållsfond		45 013	0
		<u>- 886 276</u>	<u>- 959 054</u>
<i>Summa eget kapital</i>		- 658 389	- 826 355
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	2 123 750	2 268 750
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 039	75 547
Skatteskulder		5 552	1 218
Övriga kortfristiga skulder	19	26 708	20 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	171 728	290 123
		<u>263 027</u>	<u>387 181</u>
<i>Summa skulder</i>		2 386 777	2 655 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 728 388	1 829 575
 <i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		2 552 000	2 552 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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. Ränta 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Färdigavskriven		
Övriga poster	Rak		2017
Fönsterrenovering	Rak	20	2017
Värmeväxlare	Rak	20	2021
Elstammar	Rak	50	2055
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 153 179	1 130 567
Årsavgifter, lokaler	12 000	8 951
Hyror, lokaler	15 497	15 497
	1 180 676	1 155 014

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	1 400	5 378
Öresutjämningar	- 39	- 225
Inkassointäkter	2 734	0
Försäkringsersättningar	58 364	0
	62 459	5 153

2011-12-31 2010-12-31

Not 3 Reparationer

Vattenskador	3 337	123 417
Tvättstugor	11 133	0
Gemensamma utrymmen	288	0
Vatten/Avlopp	4 000	9 978
Värme	2 281	2 550
Elinstallationer	0	1 549
Övriga installationer	9 490	9 364
Huskropp	5 160	2 989
	35 689	149 847

Not 4 Planerat underhåll

Torkrum, målning ochläggning av klinker	45 013	0
	45 013	0

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	14 321	13 898
Arvode förvaltning	72 947	68 601
Kabel-TV	51 650	50 910
Juridiska kostnader	3 723	0
Fastighetsskötsel	132 163	111 828
Städ	2 769	8 662
Snöröjning	7 450	32 492
Förbrukningsmateriel	9 034	4 421
Vatten	110 366	104 931
El	83 134	72 949
Uppvärmning	394 744	410 932
Sophantering	92 594	96 260
	974 895	975 884

Not 6 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 123	0
Köpta tjänster: jour m.m.	11 313	39 000
Konsultarvoden	5 813	36 725
Bankkostnader	60	165
Övriga externa kostnader	9 391	3 754
	27 700	79 644

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	72 000	57 000
Föreningsvald revisor	1 200	1 200
Summa	73 200	58 200
Sociala kostnader	21 660	17 910
	94 860	76 110

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Standardförbättringar	66 542	66 541
Maskiner och inventarier	13 779	13 779
	80 321	80 320

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	768	295
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	860	367
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	692	467
Ränteintäkter skattekonto	90	10
	2 409	1 138

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	93 853	72 285
	93 853	72 285

Not 11 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 678 725	- 678 725
Standardförbättringar	- 798 325	- 731 784
	-1 477 050	-1 410 509

Årets avskrivning standardförbättringar

- 66 542 - 66 541

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 543 592 -1 477 050

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 206 979 1 273 521

Taxeringsvärden

bostäder	16 105 000	16 105 000
lokaler	95 000	95 000
Totalt taxeringsvärde	16 200 000	16 200 000
varav byggnader	11 875 000	11 875 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

305 532

275 388

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier

0

30 144

Summa anskaffningsvärden

305 532

305 532

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 264 992

- 251 213

Årets avskrivningar

Maskiner

- 13 779

- 13 779

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 278 771

- 264 992

Restvärde enligt plan vid årets slut

26 761

40 540

Not 13 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar

156

156

Föreningen äger lokal nr 57 som hyrs ut,
vilken redovisas som anläggningstillgång.

156

156

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 242

12 724

Upplupna ränteutgifter

360

200

Förutbetalda försäkringspremier

15 507

14 321

29 109

27 245

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

200 000

200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	2,40	2012-01-03

Not 16 Kassa och bank

Handkassa

2 133

9 396

Bankmedel

85 763

80 607

Avräkning med Swedbank

161 636

185 014

249 532

275 017

2011-12-31 2010-12-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Ansamlad förlust	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	42 020	90 679	- 961 449	2 395
Disposition enl årsstämmobeslut			2 395	- 2 395
Förändring av underhållsfond			- 95 188	
Avsättning till underhållsfond		140 201		
Uttag ur underhållsfond		- 45 013		
Årets resultat				167 967
Vid årets slut	42 020	185 867	-1 054 242	167 967

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	2 123 750	2 268 750
Skuld vid årets slut	2 123 750	2 268 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,32	Rörligt	697 500		30 000	667 500
SWEDBANK HYPOTEK	3,71	2013-09-25	796 250		65 000	731 250
SWEDBANK HYPOTEK	5,48	2012-03-26	775 000		50 000	725 000
			2 268 750		145 000	2 123 750

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	3 525	0
Kostnadsförda, ännu inte betalda, kapitalkostnader	23 183	20 293
	26 708	20 293

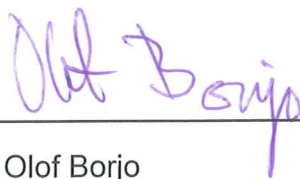
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 510	9 853
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	115 358
Upplupna elkostnader	8 538	6 778
Upplupna värmekostnader	39 403	53 216
Upplupna revisionsarvoden	1 200	1 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 875	2 625
Reglering kundfordring	50	0
Förutbetalda hyror och avgifter	104 152	101 093
	171 728	290 123

Malmö 2012-



Souciance Rashti
Ordförande



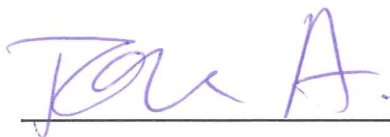
Olof Borjo



Eva Lund



Joakim Warnerbring



Tom Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2012



Ellen Sörensen
Föreningsrevisor



Lena Ivarsson
Föreningsrevisor

Till föreningsstämman i Brf Grängeshus
Rapport från lekmannarevisorer

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2011 för Brf Grängeshus. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

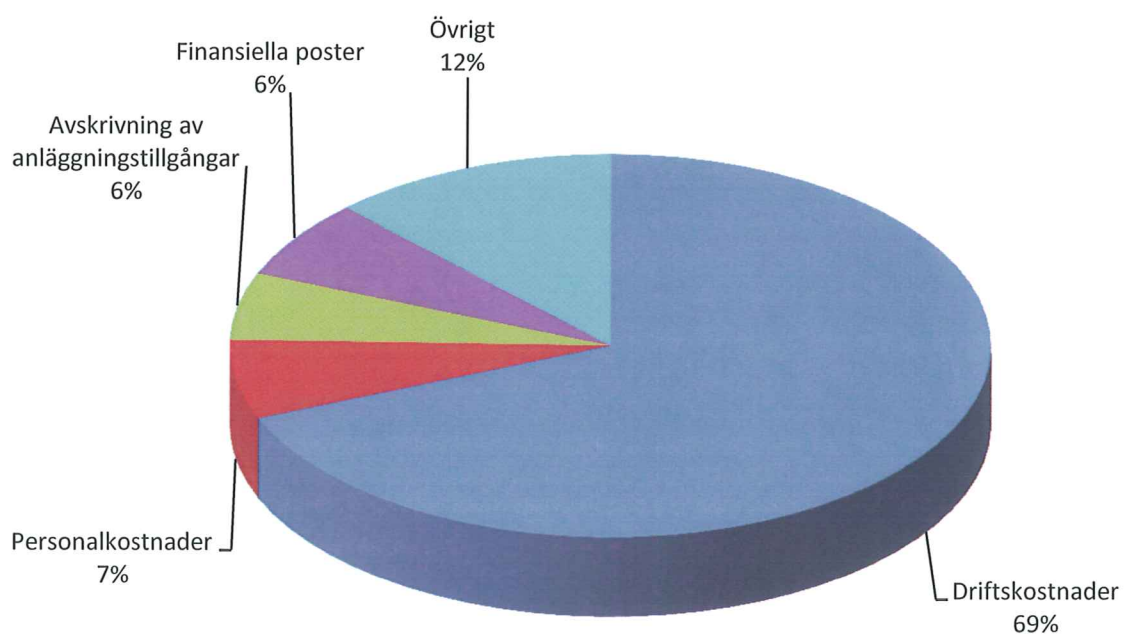
Malmö den 29 / 4 2012

Lena Ivarsson

Ellen Sörensen

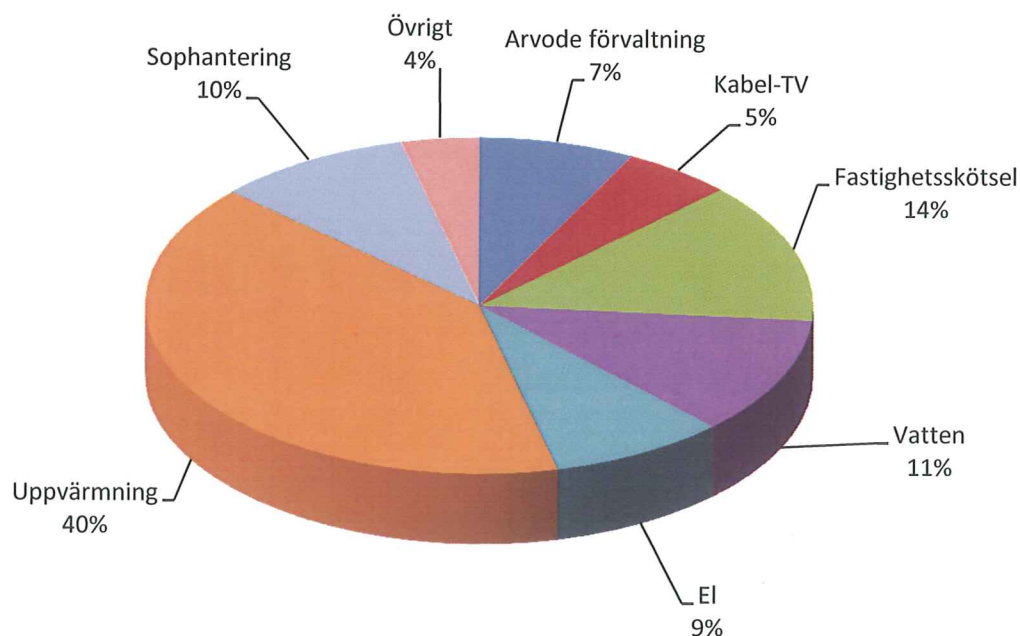
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	35 689	149 847
Planerat underhåll	45 013	0
Fastighetsavgift/skatt	65 370	65 370
Driftskostnader	974 895	975 884
Övriga kostnader	27 700	79 644
Personalkostnader	94 860	76 110
Avskrivning av anläggningstillgångar	80 321	80 320
Finansiella poster	93 853	72 285
Summa kostnader	1 417 701	1 499 460



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	14 321	13 898
Arvode förvaltning	72 947	68 601
Kabel-TV	51 650	50 910
Juridiska kostnader	3 723	0
Fastighetsskötsel	132 163	111 828
Städ	2 769	8 662
Snöröjning	7 450	32 492
Förbrukningsmateriel	9 034	4 421
Vatten	110 366	104 931
El	83 134	72 949
Uppvärmning	394 744	410 932
Sophantering	92 594	96 260
Summa driftskostnader	974 895	975 884



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	2670	2670
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	19	19
Juridiska kostnader	1	0
Fastighetsskötsel	50	42
Städ	1	3
Snöröjning	3	12
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	41	39
El	31	27
Uppvärmning	148	154
Sophantering	35	36
Summa driftskostnader	365	366

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 driftkostnader. 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.

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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Grängeshus
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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