
Årsredovisning

BRF GRÄNGESHUS
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 746000-2210

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Under 2012 har Grängeshus utfört ett antal större projekt för att modernisera fastigheten och på sikt minska våra driftkostnader. Vi har genomfört bland annat följande:

1. Värmejustering med hjälp av EB-metoden. Syftet var att hålla en jämn temperatur i hela fastigheten och ha bättre kontroll över denna funktion. Projektet tog längre tid än förväntat då vi hade svårt att komma in i alla fastigheter och sedan hittade vi ett antal ventiler som var sönder. Men tanken är att detta ska hjälpa oss att minska våra värmekostnader.
2. Vi har även gått över till gemensam el där alla elkontrakt för varje boende är nu borta och allt sköts genom föreningen. Avierna för elkostanderna kommer att komma 4 gånger om året.
3. Vi har även målat utehuset, källaren, trapporna och lagt till nya mattor för att fräscha till insidan av fastigheten.
4. Vi håller på för tillfället med att utföra förbättringar av innegården.
5. Vi håller på att inventera hur vvs-rören i fastigheten ser ut.

Vi har fortfarande problem med att medlemmar lägger grovsopor i soprummet och detta måste vi få bukt med, men 2012 har varit ett händelserikt år och nästa steg är att titta på hur det ser ut inne i fastigheten och lägenheterna genom våra statuskontroller.

Rent ekonomiskt fick vi höja hyran med cirka 11 % just på grund av att vi har fått låna en del pengar för de flesta av projekten men vi har förhållandevis små lån och rent ekonomiskt är vi stabila.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GRÄNGESHUS får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 -
2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Souciance Rashti	Ordförande	Stämman	2013
Dung Hoang	Vice ordförande	Stämman	2013
Eva Lund	Sekreterare	Stämman	2013
Tom Andersson	Kassör	Stämman	2013
Emelie Lidstöm	Ledamot	Stämman	2013
Styrelsesuppleanter			
Måns Ruder Johansson		Stämman	2013
Mikael Calner		Stämman	2013
Ordinarie revisorer			
Lena Ivarsson	Föreningsrevisor	Stämman	2013
Ellen Sörensen	Föreningsrevisor	Stämman	2013
Revisorssuppleanter			
Hans Christensen		Stämman	2013

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Souciance Rashti, Dung Hoang, Eva Lund och Tom Andersson, 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	5 rok	>5 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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 187 tkr och planerat underhåll för 608 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 400 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 140 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 140 tkr.

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

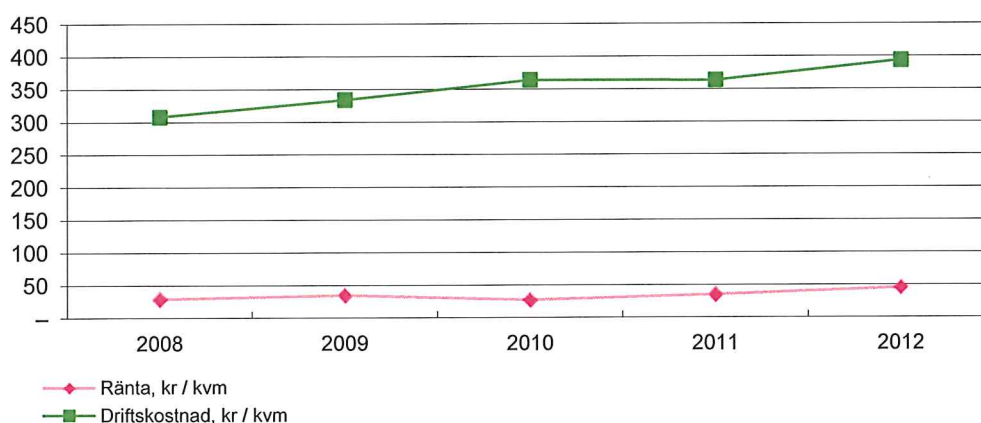
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 juni 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år bland annat p.g.a. högre reparationskostnader samt högre underhållskostnader.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende bland annat på fortsatt höga underhållskostnader.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	1 596	1 583	1 501	1 464	1 382
Årets resultat	- 656	168	2	- 968	156
Resultat efter fondförändringar	- 470	73	- 88	- 968	156
Balansomslutning	2 510	1 728	1 830	1 804	2 143
Soliditet %	-52%	-38%	-32%	-33%	6%
Likviditet %	150%	188%	133%	201%	344%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	432	432	423	407	382
Bränsletillägg, kr / kvm	153	127	128	124	124
Driftskostnad, kr / kvm	393	363	364	334	308
Ränta, kr / kvm	46	35	27	34	29
Underhållsfond, kr / kvm	—	69	34	—	—
Lån, kr / kvm	1 286	792	845	899	671

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då bränsleavgifterna höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja grundavgiften med 15%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 432 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-886 276
Årets resultat före fondförändring	-656 337
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	325 867
Summa underskott	-1 356 746

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 356 746
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 180 676	1 180 676
Bränsleavgifter		408 146	340 123
Övriga förvaltningsintäkter	2	7 350	62 459
		<u>1 596 172</u>	<u>1 583 258</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 186 849	- 35 689
Planerat underhåll	4	- 608 011	- 45 013
Fastighetsavgift/skatt		- 65 370	- 65 370
Driftskostnader	5	-1 055 556	- 974 895
Övriga kostnader	6	- 37 425	- 27 700
Personalkostnader	7	- 60 379	- 94 860
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 137 209	- 80 321
		<u>-2 150 799</u>	<u>-1 323 848</u>
Rörelseresultat		- 554 627	259 410
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	20 440	2 409
Räntekostnader och liknande poster	10	- 122 149	- 93 853
		<u>- 101 710</u>	<u>- 91 444</u>
Resultat efter finansiella poster		- 656 337	167 967
Årets resultat		- 656 337	167 967
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 140 000	- 140 201
Ianspråktagande av underhållsfond		325 867	45 013
Förändring av underhållsfond		<u>185 867</u>	<u>- 95 188</u>
Resultat efter fondförändring		- 470 470	72 779

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 691 099	1 206 979
Inventarier, verktyg och installationer	12	12 057	26 761
Pågående byggnation och förskott	13	245 363	0
		<u>1 948 518</u>	<u>1 233 740</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	14	156	156
Summa anläggningstillgångar		1 948 674	1 233 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 020
Övriga fordringar		7 866	7 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 808	29 109
		<u>39 674</u>	<u>44 960</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	325 000	200 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 433	2 133
Bankmedel		25 916	85 763
Avräkning med Swedbank		168 176	161 636
		<u>196 525</u>	<u>249 532</u>
Summa omsättningstillgångar		561 199	494 492
SUMMA TILLGÅNGAR		2 509 873	1 728 388

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		42 020	42 020
Underhållsfond		0	185 867
		<u>42 020</u>	<u>227 887</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 886 276	- 959 054
Årets resultat		- 656 337	167 967
Avsättning till underhållsfond		- 140 000	- 140 201
Ianspråktagande av underhållsfond		325 867	45 013
		<u>-1 356 746</u>	<u>- 886 276</u>
Summa eget kapital		-1 314 726	- 658 389
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	3 450 625	2 123 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130 602	59 039
Skatteskulder		2 575	5 552
Övriga kortfristiga skulder	19	40 777	26 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	200 020	171 728
		<u>373 974</u>	<u>263 027</u>
Summa skulder		3 824 599	2 386 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 509 873	1 728 388
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		3 617 000	2 552 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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. Föreningen saknar underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

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.

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

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Färdigavskriven		
Övriga poster	Rak		2017
Fönsterrenovering	Rak	20	2017
Värmeväxlare	Rak	20	2021
Elstammar	Rak	50	2055
Belysningsoptimering	Rak	15	2026
Taggssystem portar & tvättstugor	Rak	10	2021
Inventarier	Rak	5	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 153 179	1 153 179
Årsavgifter, lokaler	12 000	12 000
Hyror, lokaler	15 497	15 497
	<u>1 180 676</u>	<u>1 180 676</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	400	1 400
Öresutjämnings	35	- 39
Inkassointäkter	6 915	2 734
Försäkringsersättningar	0	58 364
	<u>7 350</u>	<u>62 459</u>

Not 3 Reparationer

Vattenskador	134 584	3 337
Tvättstugor	2 811	11 133
Gemensamma utrymmen	20 849	288
Vatten/Avlopp	413	4 000
Värme	563	2 281
Elinstallationer	6 105	0
Tele/TV/Porttelefon	2 000	0
Övriga installationer	413	9 490
Huskropp	15 325	5 160
Gårdar och grönanläggningar	865	0
Vandalisering	2 921	0
	<u>186 849</u>	<u>35 689</u>

Not 4 Planerat underhåll

Torkrum, målning och läggning av klinker	0	45 013
Målning	102 500	0
Värme, EB-metoden	451 261	0
Ventilation, OVK	22 375	0
Byte dörrar till tvättstuga	31 875	0
	<u>608 011</u>	<u>45 013</u>

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	15 507	14 321
Arvode förvaltning	114 022	72 947
Kabel-TV	52 968	51 650
Juridiska kostnader	8 744	3 723
Fastighetsskötsel	111 613	132 163
Städ	70 916	2 769
Snöröjning	0	7 450
Förbrukningsmateriel	24 411	9 034
Vatten	110 495	110 366
El	88 744	83 134
Uppvärmning	369 102	394 744
Sophantering	89 035	92 594
	<u>1 055 556</u>	<u>974 895</u>

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	3 322	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1 123
Köpta tjänster	7 497	11 313
Konsultarvoden	0	5 813
Bankkostnader, pantbrev	22 565	60
Övriga externa kostnader	4 041	9 391
	<u>37 425</u>	<u>27 700</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	46 000	72 000
Föreningsvald revisor	1 200	1 200
Summa	<u>47 200</u>	<u>73 200</u>
Sociala kostnader	13 179	21 660
	<u>60 379</u>	<u>94 860</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Standardförbättringar	122 505	66 542
Inventarier	14 704	13 779
	<u>137 209</u>	<u>80 321</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	402	768
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	19 482	860
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	521	692
Övriga ränteintäkter	35	90
	<u>20 440</u>	<u>2 409</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	121 976	93 853
Dröjsmålsräntor	173	0
	<u>122 149</u>	<u>93 853</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	678 725	678 725
Mark	148 175	148 175
Standardförbättringar	<u>1 923 671</u>	<u>1 923 671</u>
	<u>2 750 571</u>	<u>2 750 571</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, (Belysningsoptimering & taggsystem)	606 625	0
Summa anskaffningsvärden	<u>3 357 196</u>	<u>2 750 571</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 678 725	- 678 725
Standardförbättringar	<u>- 864 867</u>	<u>- 798 325</u>
	<u>-1 543 592</u>	<u>-1 477 050</u>
Årets avskrivning standardförbättringar		
	<u>- 122 505</u>	<u>- 66 542</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 666 097</u>	<u>-1 543 592</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>1 691 099</u>	<u>1 206 979</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	16 105 000	16 105 000
lokaler	<u>95 000</u>	<u>95 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>16 200 000</u>	<u>16 200 000</u>
varav byggnader	<u>11 875 000</u>	<u>11 875 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	305 532	305 532
Summa anskaffningsvärden	<u>305 532</u>	<u>305 532</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 278 771	- 264 992
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 14 704	- 13 779
Akkumulerade avskrivningar	<u>- 293 475</u>	<u>- 278 771</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 293 475</u>	<u>- 278 771</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>12 057</u>	<u>26 761</u>

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation, CEWE gemensam el.	245 363	0
	245 363	0

Not 14 Bostadsrätter

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	13 295	13 242
Upplupna ränteintäkter	1 470	360
Förutbetalda försäkringspremier	17 043	15 507
	31 808	29 109

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	325 000	200 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	250 000	2,35	2013-01-04
90 dagar	75 000	2,10	2013-03-25

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	42 020	185 867	- 886 276
Förändring av underhållsfond			185 867
Avsättning till underhållsfond		140 000	
Uttag ur underhållsfond		- 325 867	
Årets resultat			- 656 337
Vid årets slut	42 020	0	-1 356 746

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	3 450 625	2 123 750
Skuld vid årets slut	3 450 625	2 123 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	2,83%	2015-08-25	667 500		30 000	637 500
SWEDBANK	3,53%	2015-02-25		1 500 000	28 125	1 471 875
SWEDBANK	3,71%	2013-09-25	731 250		65 000	666 250
SWEDBANK	3,84%	2017-01-25	725 000		50 000	675 000
			2 123 750	1 500 000	173 125	3 450 625

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Sociala avgifter och skatter	0	3 525
Avräkning påminnelseavgift	2 250	0
Avräkning LÅN	38 527	23 183
	<u>40 777</u>	<u>26 708</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 124	13 510
Upplupna elkostnader	8 201	8 538
Upplupna värmekostnader	60 168	39 403
Upplupna revisionsarvoden	1 200	1 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 875
Reglering kundfordringar	50	50
Förutbetalda hyror och avgifter	110 277	104 152
	<u>200 020</u>	<u>171 728</u>

Malmö 2013-05-21


Souciance Rashti
Ordförande


Dung Hoang



Eva Lund



Tom Andersson



Emelie Lidstöm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-05-20


Ellen Sörensen
Föreningsrevisor

Lena Ivarsson
Föreningsrevisor

Till föreningsstämman i Brf Grängeshus
Rapport från lekmannarevisor

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2012 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 20 / 5 - 2013



Lena Ivarsson

Föreningsrevisor

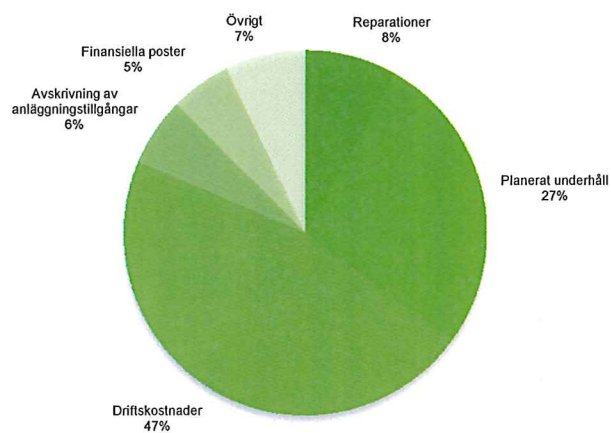


Ellen Sörensen

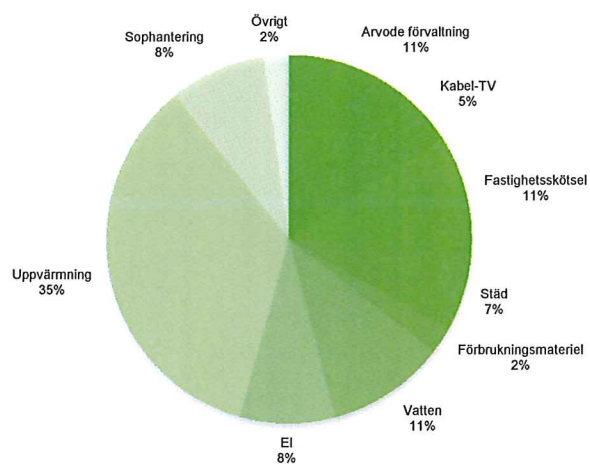
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	186 849	35 689
Planerat underhåll	608 011	45 013
Fastighetsavgift/skatt	65 370	65 370
Driftskostnader	1 055 556	974 895
Övriga kostnader	37 425	27 700
Personalkostnader	60 379	94 860
Avskrivning av anläggningstillgångar	137 209	80 321
Finansiella poster	122 149	93 853
Summa kostnader	2 272 949	1 417 701



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	15 507	14 321
Arvode förvaltning	114 022	72 947
Kabel-TV	52 968	51 650
Juridiska kostnader	8 744	3 723
Fastighetsskötsel	111 613	132 163
Städ	70 916	2 769
Snöröjning	0	7 450
Förbrukningsmateriel	24 411	9 034
Vatten	110 495	110 366
El	88 744	83 134
Uppvärmning	369 102	394 744
Sophantering	89 035	92 594
Summa driftskostnader	1 055 556	974 895



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	2670	2670
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	43	27
Kabel-TV	20	19
Juridiska kostnader	3	1
Fastighetsskötsel	42	50
Städ	27	1
Snöröjning	0	3
Förbrukningsmateriel	9	3
Vatten	41	41
El	33	31
Uppvärmning	138	148
Sophantering	33	35
Summa driftskostnader	395	365

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.

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 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.

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

