

Årsredovisning

BRF GRÄNGESHUS
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-2210

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GRÄNGESHUS får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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.

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

↩

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Underhållsplan
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Riksbyggen	Jour
Cymko	Fastighetsskötsel
Cymko	Städning
Ragn-Sells	Källsortering och återvinning
Com Hem AB	Kabel-TV

Löptid på avtal

2018-12-31
Avslutat 2015-06-30
Avslutat 2015-04-30
2016-04-30
2016-12-31
2017-03-31
Fr.o.m. 2015-05-01
Fr.o.m. 2015-05-01
2016-12-31
2018-03-31

Efter den senaste stämman 2015-05-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Souciance Rashti	Ordförande	Stämman	2016
Mikael Calner	Vice ordförande	Stämman	2016
Mim Kramár	Ledamot	Stämman	2016
Jogvan Lindenskov	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Donya Mashaallah Poor		Stämman	2016
Måns Rüder Johansson		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
------------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Lotten Stedt	Valberedning	Stämman	2016
--------------	--------------	---------	------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m²/år.



Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 34 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2015 och visar på ett underhållsbehov på 118 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 247 tkr (92 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 92 kr/m².

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Skyddsrum	6
Kodlås grind	25
Inspektionslucka lgh	4

Föreningens likviditet har under året förändrats från 112% till 154%.

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 457 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har skrivit upp sitt markvärde med 4 500 000 kr, till 4 648 175 kr, för att ge en mer rättvisande bild av det egna kapitalet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

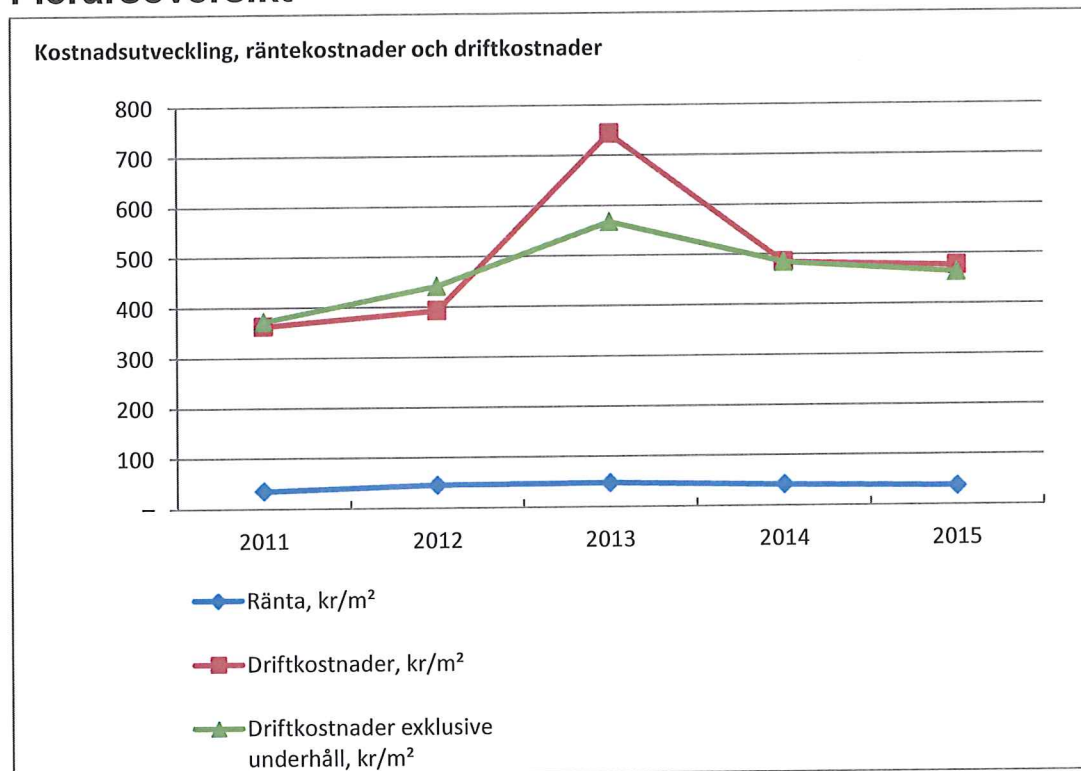
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Följande miljöaktiviteter är genomförda.

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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 522	1 480	1 373	1 181	1 181
Resultat efter finansiella poster	307	228	- 603	- 656	168
Årets resultat	307	228	- 603	- 656	168
Resultat före avskrivningar	457	375	- 456	- 519	248
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	210	266	- 596	- 659	108
Avsättning till underhållsfond kr/m²	92	41	52	52	52
Balansomslutning	6 891	2 207	2 361	2 510	1 728
Soliditet	45%	-77%	-81%	-52%	-38%
Likviditet	154%	112%	114%	150%	188%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	547	531	495	432	432
Bränsletillägg, kr/m²	153	153	153	155	127
Driftkostnader, kr/m²	476	485	744	393	363
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	464	485	568	442	372
Ränta, kr/m²	37	41	47	46	35
Underhållsfond, kr/m²	120	41	—	—	69
Lån, kr/m²	1 281	1 349	1 421	1 286	792

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.



Ordförandens kommentar

Styrelsen har under 2015 underfört ett större projekt som har handlat om att införa brandskydd och markera nödutgångar nere i källaren. Det har varit i krav från brandinspektionen. Styrelsen kommer utföra regelbundna inspektioner för att se att utrustningen fungerar. Vidare har vi utfört ett par mindre renoveringar av soprummet och trädgården. Annars har fokus varit att stärka vår ekonomin och nu när vi tittar på vår översikt verkar vi ligga riktigt bra till vilket är mycket glädjande.

Under 2016 planerar vi främst för avloppsspölning som ska ske vart femte år. Vi kommer också försöka marknadsföra styrelsen mer till boende. Utöver detta är inget större planerat.

Mvh
Brf Grängeshus

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 840 606
Årets resultat före fondförändring	307 367
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-246 566
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 307
Summa underskott	-1 745 498

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 745 498
----------------------------	------------

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 521 741	1 479 816
Övriga rörelseintäkter	2	527 480	524 116
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 049 222</u>	<u>2 003 932</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 278 085	-1 300 521
Övriga externa kostnader	4	- 215 942	- 219 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 149 404	- 146 707
Summa rörelsekostnader		<u>-1 643 431</u>	<u>-1 666 491</u>
Rörelseresultat		405 791	337 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 462	2 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 99 885	- 111 212
Summa finansiella poster		<u>- 98 423</u>	<u>- 109 086</u>
Resultat efter finansiella poster		307 367	228 354
Årets resultat	16	<u>307 367</u>	<u>228 354</u>

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 041 687	1 682 366
Inventarier, verktyg och installationer	9	34 900	—
Summa materiella anläggningstillgångar		6 076 587	1 682 366
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	156	156
Summa finansiella anläggningstillgångar		156	156
Summa anläggningstillgångar		6 076 743	1 682 522
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	9 141	4 341
Övriga fordringar	12	11 363	11 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 408	62 987
Summa kortfristiga fordringar		97 912	78 599
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	450 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		450 000	200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	266 367	245 893
Summa kassa och bank		266 367	245 893
Summa omsättningstillgångar		814 278	524 492
SUMMA TILLGÅNGAR		6 891 021	2 207 013

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 020	42 020
Uppskrivningsfond		4 500 000	—
Fond för yttre underhåll		321 295	109 036
Summa bundet eget kapital		<u>4 863 315</u>	<u>151 056</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 052 865	-2 068 961
Årets resultat		307 367	228 354
Summa fritt eget kapital		<u>-1 745 498</u>	<u>-1 840 606</u>
Summa eget kapital		<u>3 117 817</u>	<u>-1 689 550</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 243 329	3 428 397
Summa långfristiga skulder		<u>3 243 329</u>	<u>3 428 397</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	192 500	192 228
Leverantörsskulder		82 095	58 312
Övriga skulder		—	32 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	255 280	184 889
Summa kortfristiga skulder		<u>529 875</u>	<u>468 166</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 891 021</u>	<u>2 207 013</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		3 979 000	3 979 000
Summa ställda säkerheter		<u>3 979 000</u>	<u>3 979 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

↺

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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
Byggnad	Färdigavskriven		
Elstammar	Linjär	50	2055
Gemensam el	Linjär	15	2027
Belysningsoptimering	Linjär	15	2026
Värmeväxlare	Linjär	20	2021
Taggsystem portar & tvättstugor	Linjär	10	2021
Fönsterrenovering	Linjär	20	2017
Övriga standardförbättringar	Linjär		2017
Inventarier	Linjär	5	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 439 493	1 397 567
Årsavgifter, lokaler	62 103	62 103
Hyrer, lokaler	20 146	20 146
	<u>1 521 741</u>	<u>1 479 816</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	402 477	402 477
Bränsleavgifter, lokaler	5 669	5 669
Elavgifter	109 225	110 591
Övriga ersättningar	800	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	- 21
Inkassointäkter	7 610	5 400
Övriga rörelseintäkter	1 700	–
	<u>527 480</u>	<u>524 116</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	48 585	90 683
Underhåll	34 307	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 540	59 540
Försäkringspremier	21 407	17 883
Kabel- och digital-TV	31 376	31 376
Fastighetsskötsel	159 430	180 589
Systematiskt brandskyddsarbete	52 033	13 125
Städning gemensamma utrymmen	82 584	90 299
Obligatoriska besiktningar	2 144	–
Snö- och halkbekämpning	18 119	18 407
Statuskontroll	–	1 800
Förbrukningsmateriel	10 525	20 737
Vatten	110 279	121 428
El	201 692	231 459
Uppvärmning	385 934	354 643
Sophantering och återvinning	60 130	68 552
	<u>1 278 085</u>	<u>1 300 521</u>



Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	159 103	177 827
Inkassokostnader	11 193	7 125
Arvode, yrkesrevisorer	10 975	9 000
Övriga förvaltningskostnader	1 800	5 359
Representation	336	–
Kontorsmateriel	1 807	1 909
Telefon och porto	12 961	12 502
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	13
Medlems- och föreningsavgifter (<i>BID Sofielund</i>)	11 024	3 204
Köpta tjänster	6 563	2 144
Bankkostnader	180	180
	<u>215 942</u>	<u>219 263</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	140 679	140 679
Maskiner	8 725	6 028
	<u>149 404</u>	<u>146 707</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	161
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	801	1 302
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	569	571
Övriga ränteintäkter	92	91
	<u>1 462</u>	<u>2 125</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	99 885	110 301
Övriga räntekostnader	–	911
	<u>99 885</u>	<u>111 212</u>

D

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

678 725 678 725

Mark

148 175 148 175

Standardförbättringar

2 802 921 2 802 921

3 629 821 3 629 821

Summa anskaffningsvärden

3 629 821 3 629 821

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 678 725 - 678 725

Standardförbättringar

-1 268 730 -1 128 051

-1 947 455 -1 806 776

Årets avskrivning standardförbättringar

- 140 679 - 140 679

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 088 134 -1 947 455

Ackumulerade uppskrivningar

Årets uppskrivning mark

4 500 000 —

Summa ackumulerade uppskrivningar

4 500 000 —

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 041 687 1 682 366

Varav

Mark

4 648 175 148 175

Standardförbättringar

1 393 512 1 534 191

Taxeringsvärden

bostäder

18 800 000 18 800 000

lokaler

314 000 314 000

Totalt taxeringsvärde

19 114 000 19 114 000

varav byggnader

13 296 000 13 296 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

275 694 275 694

275 694 275 694

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier (tvättmaskin)

43 625 —

43 625 —

Summa anskaffningsvärden

319 319 275 694

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 275 694 - 269 666

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

- 8 725 - 6 028

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 284 419 - 275 694

Restvärde enligt plan vid årets slut

34 900 —

4

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	7 763	4 019
Kundfordringar	1 378	322
	<u>9 141</u>	<u>4 341</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	3 369	3 369
Skattekonto	7 994	7 902
	<u>11 363</u>	<u>11 271</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	118	242
Förutbetalda försäkringspremier	22 466	18 764
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 849	7 844
Övriga förutbetalda kostnader	40 692	36 137
Övriga periodiserade kostnader	6 283	—
	<u>77 408</u>	<u>62 987</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				450 000	200 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	100 000	0,20	2016-02-04	
	30 dagar	100 000	0,20	2016-04-14	
	90 dagar	250 000	0,25	2016-02-04	
				450 000	200 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	97	433
Bankmedel	15 350	18 262
Förvaltningskonto i Swedbank	250 920	227 198
	<u>266 367</u>	<u>245 893</u>

7

	2015-12-31			2014-12-31	
Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		42 020	109 036	-2 068 961	228 354
Disposition enl. årsstämmobeslut				228 354	- 228 354
Reservering underhållsfond			246 566	- 246 566	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 34 307	34 307	
Överföring från uppskrivningsfonden	4 500 000			-4 500 000	
Årets resultat					307 367
Vid årets slut	4 500 000	42 020	321 295	-6 552 865	307 367

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 307 367 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 95 108 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 435 829	3 620 625
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 192 500	- 192 228
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 243 329	3 428 397

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,64%	2015-08-25	535 000		535 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,67%	2017-12-20	1 396 875		37 500	1 359 375
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,94%	2019-08-23		1 090 204	10 000	1 080 204
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,83%	2015-08-25	577 500		577 500	
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,51%	2016-08-25	536 250		65 000	471 250
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,84%	2017-01-25	575 000		50 000	525 000
			3 620 625	1 090 204	1 275 000	3 435 829

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 192 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 770 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 473 329 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 269	2 052
Upplupna elkostnader	16 576	18 626
Upplupna vattenavgifter	—	10 310
Upplupna värmekostnader	49 140	53 713
Upplupna kostnader för renhållning	304	3 846
Upplupna revisionsarvoden	10 100	10 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 909	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 982	86 142
	255 280	184 889

Malmö 2016-05-01



Souciance Rashti



Mikael Calner



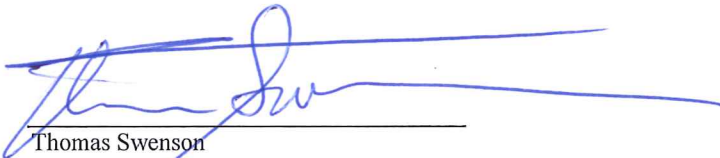
Mím Kramár



Jogvan Lindenskov

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2016-05-02



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Grängehus, org.nr 746000-2210

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Grängehus år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Grängehus för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 2/5 2016

Thomas Swensson
Auktoriserad revisor

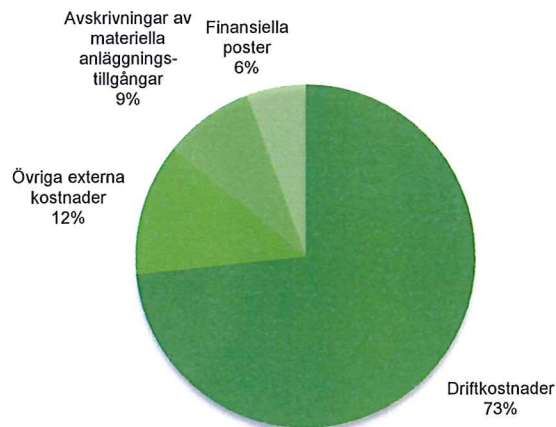
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	307 367	228 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	149 404	146 707
	456 771	375 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 771	375 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 313	-4 468
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	61 437	-187 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	498 895	182 829
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-43 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 625	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-184 796	-192 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-184 796	-192 500
Årets kassaflöde	270 474	-9 671
Likvida medel vid årets början	445 893	455 564
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	716 367	445 893
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 6 och Not 7		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Nyckeltal

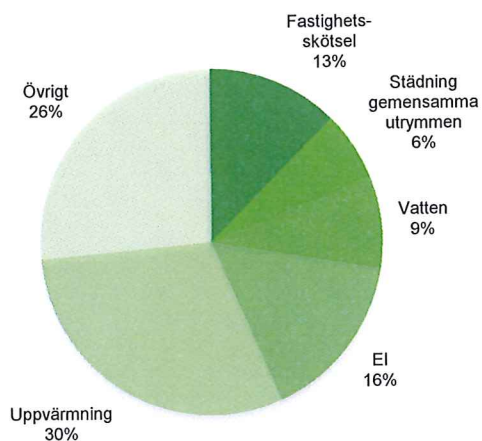
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 278 085	1 300 521
Övriga externa kostnader	215 942	219 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	149 404	146 707
Finansiella poster	98 423	109 086
Summa kostnader	1 741 855	1 775 578



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	48 585	90 683
Underhåll	34 307	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 540	59 540
Försäkringspremier	21 407	17 883
Kabel- och digital-TV	31 376	31 376
Fastighetsskötsel	159 430	180 589
Systematiskt brandskyddsarbete	52 033	13 125
Städning gemensamma utrymmen	82 584	90 299
Obligatoriska besiktningar	2 144	0
Snö- och halkbekämpning	18 119	18 407
Statuskontroll	0	1 800
Förbrukningsmateriel	10 525	20 737
Vatten	110 279	121 428
El	201 692	231 459
Uppvärmning	385 934	354 643
Sophantering och återvinning	60 130	68 552
Summa driftkostnader	1 278 085	1 300 521



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	2670	2670
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	18	34
Underhåll	13	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	22
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	12	12
Fastighetsskötsel	60	68
Systematiskt brandskyddsarbete	19	5
Städning gemensamma utrymmen	31	34
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snö- och halkbekämpning	7	7
Statuskontroll	0	1
Förbrukningsmateriel	4	8
Vatten	41	45
El	76	87
Uppvärmning	145	133
Sophantering och återvinning	23	26
Summa driftkostnader	479	487

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 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.

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.

värdepminskning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Värdepminskning 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 GRÅNGESHUS

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF GRÅNGESHUS 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