

Årsredovisning

BRF GRÄNGESHUS
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 746000-2210

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



Ordförandens berättelse

inför årsstämman 11

maj 2017

DET ÄR DAGS för föreningens årsstämma. På föreningsstämman redovisar vi vår ekonomi och våra projekt. Vi väljer styrelse och beslutar om vår framtid. Det är viktigt att så många som möjligt av medlemmarna engagerar sig kring de beslut som tas och att det erbjuds tillfälle och plats för alla att vara med.

DET ÄR STYRELSEN som ansvarar för föreningens löpande förvaltning. Delar av det arbetet har vi delegerat till en professionell förvaltning (Riksbyggen/SBC). Under året har styrelsemedlemmar deltagit i olika utbildningar från Riksbyggen så att vi kan bli bättre på vårt uppdrag.

Vår tidigare ordförande flyttade till hus i sommar och då fick jag chansen att bli ordförande. Till de övriga ledamöter vill jag säga tack för förtroendet. Vi - Jógvan, Mikael, Mim och Channe - har alla gjort vårt bästa för att driva föreningen så bra som möjligt.

SEDAN ÅRSMÖTET 2016 har vi inte haft några större projekt. Under våren 2017 kommer vi att byta staket på Norra Grängesbergsgatan och renovera källartrapporna. Om allt går som planerat har arbetet påbörjats när du läser detta. Till hösten planerar vi en statuskontroll av alla lägenheter.

TYVÄRR HAR VI haft två vattenskador under 2016. En inträffade när Puls utförde avloppsspölning under våren, en annan i december på grund av bristande underhåll av badrummet i en lägenhet. Styrelsen påpekar att det enligt våra stadgar föreligger medlemmen att utföra löpande underhåll i sin lägenhet. Särskilt vattenskador kan bli dyrt, och om en skada inträffar på grund av bristande underhåll är medlemmen ekonomiskt ansvarig gentemot föreningen och sina grannar.

STYRELSEN KOMMER UNDER 2017 att ingå i ett närmare samarbete med Riksbyggen. Styrelsen skall agera långsiktigt och vill jobba aktivt med underhållsplanen. Genom att teckna ett avtal med Riksbyggen på Teknisk Förvaltning kommer det att underlätta det arbetet mycket. Tänk på att vi är lekmän, ibland måste man anlita professionella för att få ett bra resultat.

JAG LÄSTE I TIDNINGEN i november att bostadsmarknaden i Malmö var skällhet. Jag vet inte om det är sant men under 2016 hade vi totalt tre överlåtelser, i januari och februari 2017 har vi redan haft två. Och flera lägenheter är till salu. Hur som helst, vi välkomnar alla nya medlemmar i vår förening.

Jógvan Lindenskov

Ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GRÄNGESHUS får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Malmö kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Raden 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 55 lägenheter och 3 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
3	-	-

Total tomtarea:	2 234 m ²
Total bostadsarea:	2 632 m ²
Total lokalarea: *	86 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	35 m ²

* I samband med ny fastighetstaxering 2016 har lokalarean justerats från 51 till totalt 86 m² och antalet lokaler ändrats från 2 till 3.

Årets taxeringsvärde	22 120 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 114 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,0% av föreningens totala intäkter.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, underhållsplan
Riksbyggen	Individuell elmätning
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete t.o.m. 2016-12-31
Riksbyggen	Jour
Cymko	Fastighetsskötsel
Cymko	Städning
Ragn-Sells	Källsortering och återvinning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Jogvan Lindenskov	Ordförande	Stämman	2017
Mikael Calner	Vice ordförande	Stämman	2017
Channe Ogbozor Espenhain	Ledamot	Stämman	2017
Mim Kramár *	Ledamot	Stämman	2017
Souciance Rashti *	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Refif Almosawi *		Stämman	2017
Mim Kramár *		Stämman	

* I augusti 2016 lämnade Souciance Rashti, ordinarie ledamot, och Refif Almosawi, suppleant, styrelsen. Mim Kramár avgick då som ordinarie ledamot och inträdde istället som suppleant.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
------------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Kristina Göransson	Stämman	2017
--------------------	---------	------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 555 kr/m²/år.

✍

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 111 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2016 och visar på ett underhållsbehov på 479 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 760 tkr (280 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 176 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Fönsterrenovering	1998
Ny värmeväxlare	2002
Elstammar	2006
Taggsystem	2012
Belysningsoptimering	2012
Målning trapphus	2012
Individuell elmätning	2013

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Avloppsspolning	67
-----------------	----

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154% till 174%.

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 372 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

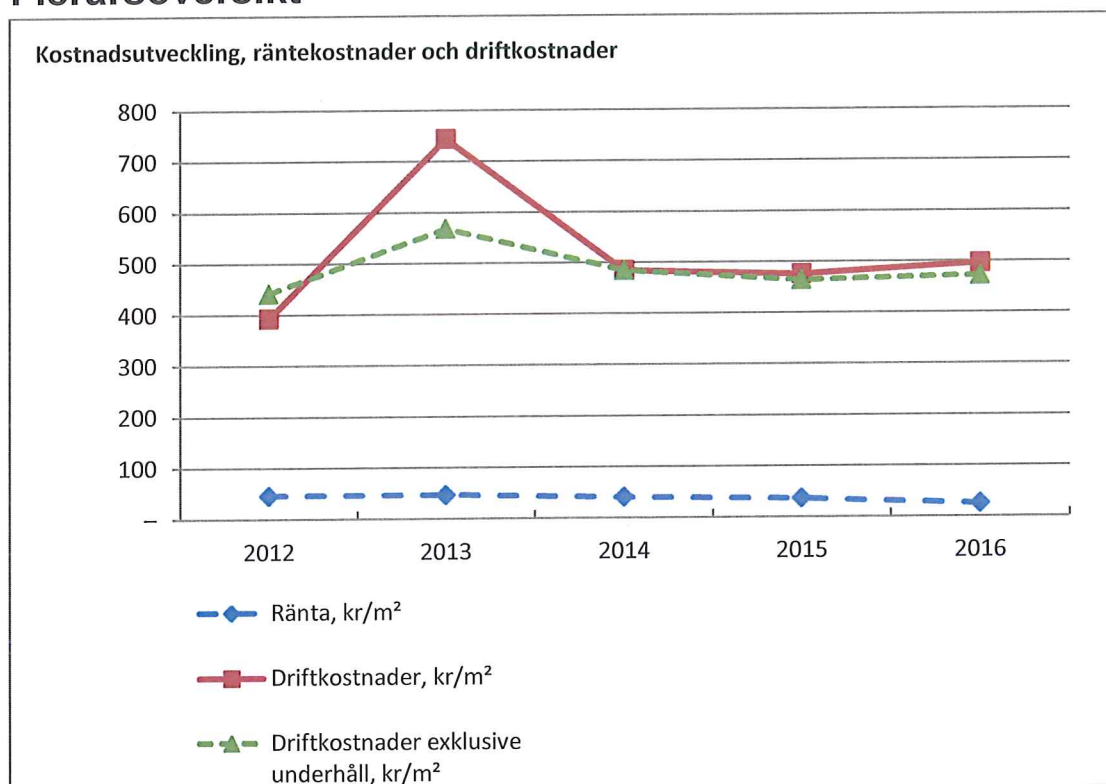
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

A

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 047	2 039	1 999	1 887	1 589
Resultat efter finansiella poster	223	307	228	- 603	- 656
Årets resultat	223	307	228	- 603	- 656
Resultat exklusive avskrivningar	372	457	375	- 456	- 519
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 107	210	266	- 596	- 659
Avsättning till underhållsfond kr/m²	176	92	41	52	52
Balansomslutning	6 969	6 891	2 207	2 361	2 510
Kassaflöde, indirekt metod	240	270	- 10	- 311	—
Soliditet	48%	45%	-77%	-81%	-52%
Likviditet	174%	154%	112%	114%	150%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	555	547	531	495	432
Bränsletillägg, kr/m²	155	153	153	153	155
Driftkostnader, kr/m²	497	476	485	744	393
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	473	464	485	568	442
Ränta, kr/m²	26	37	41	47	46
Underhållsfond, kr/m²	270	120	41	—	—
Lån, kr/m²	1 193	1 281	1 349	1 421	1 286

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

†

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Uppskrivningsfond	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 500 000	42 020	321 295	-2 052 865	307 367
Disposition enl. årsstämmobeslut				307 367	- 307 367
Reservering underhållsfond			479 000	- 479 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 66 500	66 500	
Årets resultat					222 813
Vid årets slut	4 500 000	42 020	733 795	-2 157 998	222 813

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 745 498
Årets resultat före fondförändring	222 813
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-479 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 500
Summa underskott	-1 935 185

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 935 185
----------------------------	------------

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

T

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 047 378	2 039 111
Övriga rörelseintäkter	3	5 152	10 110
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 052 530	2 049 222
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 351 137	-1 278 085
Övriga externa kostnader	5	- 195 846	- 215 942
Personalkostnader	6	- 64 219	—
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 149 404	- 149 404
Summa rörelsekostnader		-1 760 606	-1 643 431
Rörelseresultat		291 924	405 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 861	1 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 70 972	- 99 885
Summa finansiella poster		- 69 111	- 98 423
Resultat efter finansiella poster		222 813	307 367
Årets resultat		222 813	307 367

U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 901 008	6 041 687
Inventarier, verktyg och installationer	11	26 175	34 900
Summa materiella anläggningstillgångar		5 927 183	6 076 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	156	156
Summa finansiella anläggningstillgångar		156	156
Summa anläggningstillgångar		5 927 339	6 076 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	1 673	9 141
Övriga fordringar	14	8 082	11 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 471	77 408
Summa kortfristiga fordringar		85 225	97 912
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	—	450 000
Summa kortfristiga placeringar		—	450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	956 402	266 367
Summa kassa och bank		956 402	266 367
Summa omsättningstillgångar		1 041 627	814 278
SUMMA TILLGÅNGAR		6 968 966	6 891 021

5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 020	42 020
Uppskrivningsfond	18	4 500 000	4 500 000
Underhållsfond		733 795	321 295
Summa bundet eget kapital		5 275 815	4 863 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 157 998	-2 052 865
Årets resultat		222 813	307 367
Summa fritt eget kapital		-1 935 185	-1 745 498
Summa eget kapital		3 340 630	3 117 817
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 030 829	3 243 329
Summa långfristiga skulder		3 030 829	3 243 329
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	212 500	192 500
Leverantörsskulder		72 539	82 095
Skatteskulder		5 691	—
Övriga skulder	20	45 158	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	261 619	255 280
Summa kortfristiga skulder		597 507	529 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 968 966	6 891 021

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	222 813	307 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	149 404	149 404
	<u>372 217</u>	<u>456 771</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>372 217</u>	<u>456 771</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 687	-19 313
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	47 632	61 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>432 535</u>	<u>498 895</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-43 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-43 625</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-192 500	-184 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-192 500</u>	<u>-184 796</u>
Årets kassaflöde	240 035	270 474
Likvida medel vid årets början	<u>716 367</u>	<u>445 893</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 16 och Not 17)	<u>956 402</u>	<u>716 367</u>
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

4

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	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	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 461 086	1 439 493
Årsavgifter, lokaler	63 034	62 103
Hyrer, lokaler	20 146	20 146
Rabatter	- 2 743	—
Bränsleavgifter, bostäder	402 477	402 477
Bränsleavgifter, lokaler	5 669	5 669
Elavgifter	97 708	109 225
	<u>2 047 378</u>	<u>2 039 111</u>

I år redovisas bränsle- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	1 750	800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 18	0
Inkassointäkter	3 420	7 610
Övriga rörelseintäkter	—	1 700
	<u>5 152</u>	<u>10 110</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	111 497	48 585
Underhåll	66 500	34 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 600	59 540
Försäkringspremier	22 466	21 407
Kabel- och digital-TV	31 396	31 376
Fastighetsskötsel	140 735	159 430
Systematiskt brandskyddsarbete	—	52 033
Städning gemensamma utrymmen	78 506	82 584
Obligatoriska besiktningar	2 144	2 144
Snö- och halkbekämpning	29 439	18 119
Statuskontroll	2 263	—
Förbrukningsmateriel	12 488	10 525
Vatten	123 484	110 279
El	190 286	201 692
Uppvärmning	392 793	385 934
Sophantering och återvinning	78 541	60 130
	<u>1 351 137</u>	<u>1 278 085</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	128 108	159 103
Resekostnader	182	—
Inkassokostnader	5 381	11 193
Arvode, yrkesrevisor	9 100	10 975
Möteskostnader	4 479	—
Övriga förvaltningskostnader	4 096	1 800
Representation	—	336
Kontorsmateriel	2 541	1 807
Telefon och porto	14 832	12 961
Konstaterade förluster hyror/avgifter	11	1
Medlems- och föreningsavgifter (<i>Fastighetsägare Sofielund</i>)	11 024	11 024
Köpta tjänster	15 913	6 563
Bankkostnader	180	180
	<u>195 846</u>	<u>215 942</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 300	—
Utbildning, förtroendevalda	6 000	—
Summa	<u>50 300</u>	—
Sociala kostnader	13 919	—
	<u>64 219</u>	—

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Tillkommande utgifter	140 679	140 679
Maskiner	8 725	8 725
	<u>149 404</u>	<u>149 404</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	415	801
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	258	569
Ränteintäkter skattekonto	88	92
Ränteintäkter SBAB	1 100	–
	<u>1 861</u>	<u>1 462</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	70 972	99 885
	<u>70 972</u>	<u>99 885</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 222 813 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 -189 687 kr.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	678 725	678 725
Mark	148 175	148 175
Tillkommande utgifter	2 802 921	2 802 921
	<u>3 629 821</u>	<u>3 629 821</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>3 629 821</u>	<u>3 629 821</u>
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 678 725	- 678 725
Tillkommande utgifter	-1 409 409	-1 268 730
	<u>-2 088 134</u>	<u>-1 947 455</u>

Årets avskrivning tillkommande utgifter

	<u>- 140 679</u>	<u>- 140 679</u>
--	------------------	------------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-2 228 813</u>	<u>-2 088 134</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar mark

	4 500 000	–
--	-----------	---

Årets uppskrivning mark

	–	4 500 000
--	---	-----------

Summa ackumulerade uppskrivningar

	<u>4 500 000</u>	<u>4 500 000</u>
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>5 901 008</u>	<u>6 041 687</u>
--	------------------	------------------

Varav

Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	1 252 833	1 393 512

Taxeringsvärden

bostäder

	21 800 000	18 800 000
--	------------	------------

lokaler

	320 000	314 000
--	---------	---------

Totalt taxeringsvärde

	<u>22 120 000</u>	<u>19 114 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<u>14 841 000</u>	<u>13 296 000</u>
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	319 319	275 694
	319 319	275 694
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	—	43 625
	—	43 625
Summa anskaffningsvärden	319 319	319 319
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 284 419	- 275 694
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 8 725	- 8 725
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 293 144	- 284 419
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 175	34 900

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i bostadsrättsföreningar	156	156
	156	156

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

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 882	7 763
Kundfordringar	2 554	1 378
	1 673	9 141

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	—	3 369
Skattekonto	8 082	7 994
	8 082	11 363

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	118
Förutbetalda försäkringspremier	25 228	22 466
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 904	7 849
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 469	40 692
Övriga periodiserade kostnader	6 870	6 283
	<u>75 471</u>	<u>77 408</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	450 000
	—	<u>450 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	—	97
Bankmedel Swedbank	12 075	15 350
Bankmedel SBAB	551 100	—
Förvaltningskonto i Swedbank	393 227	250 920
	<u>956 402</u>	<u>266 367</u>

Not 18 Uppskrivningsfond

Belopp vid årets ingång	4 500 000	—
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	—	4 500 000
Belopp vid årets utgång	<u>4 500 000</u>	<u>4 500 000</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 243 329	3 435 829
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 212 500	- 192 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>3 030 829</u>	<u>3 243 329</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,61%	2020-08-25	471 250		65 000	406 250
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,67%	2017-12-20	1 359 375		37 500	1 321 875
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,94%	2019-08-23	1 080 204		40 000	1 040 204
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,84%	2017-01-25	525 000		50 000	475 000
			3 435 829		192 500	3 243 329

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 850 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 180 829 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

9

Not 20 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	27 207	—
Avräkning lån	17 951	—
	<u>45 158</u>	—

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 872	9 269
Upplupna elkostnader	17 743	16 576
Upplupna värmekostnader	54 385	49 140
Upplupna kostnader för renhållning	—	304
Upplupna revisionsarvoden	9 100	10 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 929	7 909
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>152 590</u>	<u>161 982</u>
	261 619	255 280

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

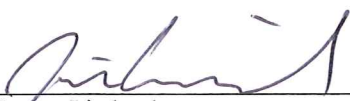
Ställda säkerheter

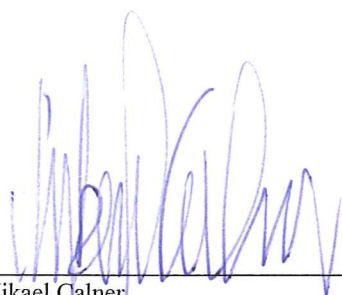
Fastighetsinteckning	3 979 000	3 979 000
Summa ställda panter	<u>3 979 000</u>	<u>3 979 000</u>

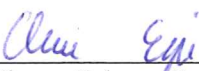
Eventalförpliktelser

Inga Inga

Malmö 2017-04-17

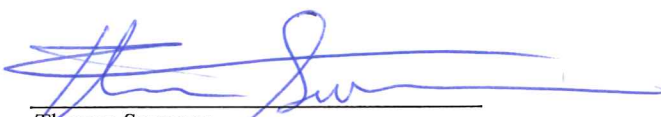

Jogvan Lindenskov


Mikael Calner


Channe Ogbozor Espenhain

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2017-04-22


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grängeshus, org.nr 746000-2210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grängeshus för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Grängeshus för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

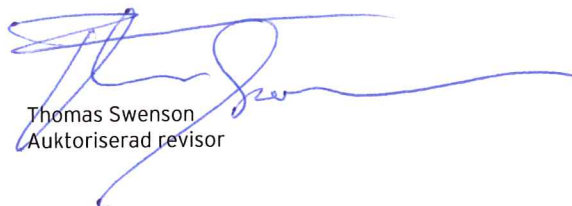
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 22/4 2017

Ernst & Young AB

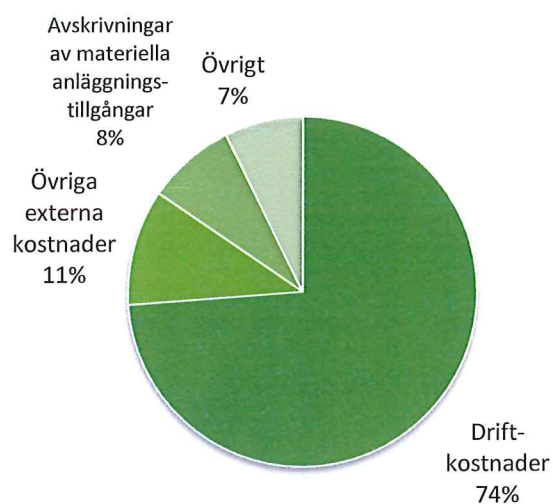


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

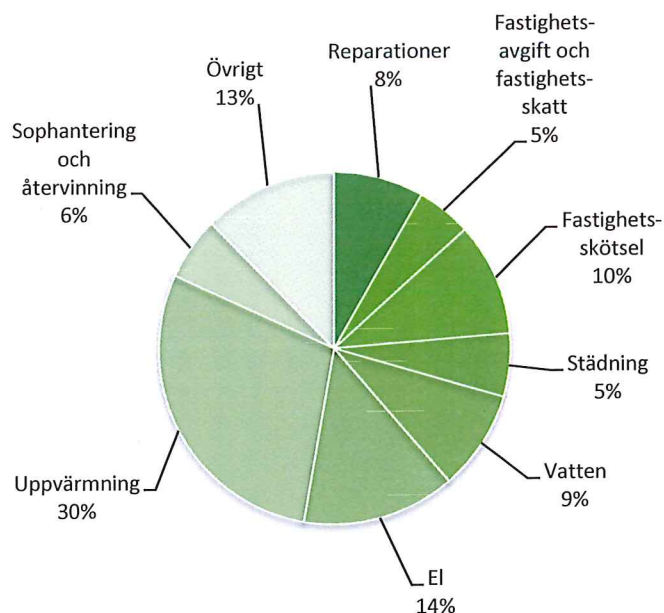
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 351 137	1 278 085
Övriga externa kostnader	195 846	215 942
Personalkostnader	64 219	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	149 404	149 404
Finansiella poster	69 111	98 423
Summa kostnader	1 829 717	1 741 855



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	111 497	48 585
Underhåll	66 500	34 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 600	59 540
Försäkringspremier	22 466	21 407
Kabel- och digital-TV	31 396	31 376
Fastighetsskötsel	140 735	159 430
Systematiskt brandskyddsarbete	0	52 033
Städning gemensamma utrymmen	78 506	82 584
Obligatoriska besiktningar	2 144	2 144
Snö- och halkbekämpning	29 439	18 119
Statuskontroll	2 263	0
Förbrukningsmateriel	12 488	10 525
Vatten	123 484	110 279
El	190 286	201 692
Uppvärmning	392 793	385 934
Sophantering och återvinning	78 541	60 130
Summa driftkostnader	1 351 137	1 278 085



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	2632	2632
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	42	18
Underhåll	25	13
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26	23
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	12	12
Fastighetsskötsel	53	61
Systematiskt brandskyddsarbete	0	20
Städning gemensamma utrymmen	30	31
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	11	7
Statuskontroll	1	0
Förbrukningsmateriel	5	4
Vatten	47	42
El	72	77
Uppvärmning	149	147
Sophantering och återvinning	30	23
Summa driftkostnader	513	486

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.

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.

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.

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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