

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Grängeshus
Org nr: 746000-2210



Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgänslig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grängeshus får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade reparation- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Detta beror till stor del på en vattenskada som påverkat föreningens kostnader. Underhållskostnaderna har också ökat väsentligt under året. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupptagna lån som föreningen tagit för att täcka årets underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 389%.

I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 461 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	40	6	1	55

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

Årets taxeringsvärde	31 677 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 120 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, underhållsplan
Riksbyggen	Individuell elmätning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Städ
Riksbyggen	Jour
Kidde Sweden AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Ragn-Sells	Källsortering och återvinning
Com Hem	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 728 tkr och planerat underhåll för 1 510 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 23 031 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 768 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 672 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Fönsterrenovering	1998
Ny värmeväxlare	2002
Elstammar	2006
Relining	2009
Taggsystem	2012
Belysningsoptimering	2012
Målning trapphus	2012
Individuell elmätning (IMD)	2013
Byte staket	2017
Renovering källartrappor	2017
Åtgärder avloppsledningar	2019

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Installationer	1 509 839

Årets utförda underhåll består av elarbete till en kostnad av ca 15 tkr men framför allt relining av stamledningar till en kostnad av ca 1,5 miljoner kr.

Planerat underhåll	År
Byte av elstammar	2020
Byte tappvarmvatten	2020
Byte tappkallvatten	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jógvan Lindenskov	Ordförande	2020
Emma Hübinette	Ledamot	2020
Tomas Wallin	Ledamot	2020
Azra Selimovic	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Channe Espenhain	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor 2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har vattenskadan som föreningen haft med tillkommande kostnader påverkat föreningens ekonomi som på ett väsentligt sätt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2020-01-01.

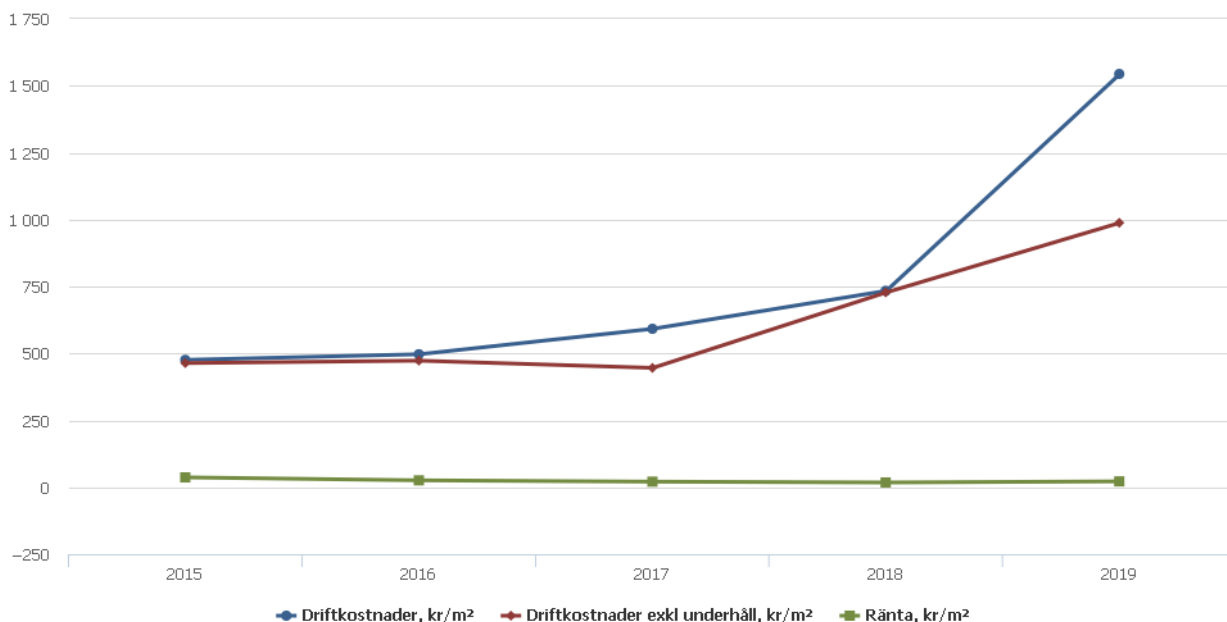
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 633 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 225	2 114	2 069	2 047	2 039
Resultat efter finansiella poster	-1 579	-66	-37	223	307
Årets resultat	-1 579	-66	-37	223	307
Resultat exklusive avskrivningar	-1 461	52	104	372	457
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 133	-618	-568	-107	210
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	247	246	255	176	92
Balansomslutning	7 852	6 406	6 696	6 969	6 891
Soliditet %	21	51	49	48	45
Likviditet %	389	114	163	174	154
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	633	586	566	555	547
Bränsletillägg, kr/m ²	152	152	155	155	153
Driftkostnader, kr/m ²	1 544	734	592	497	476
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	988	728	446	473	464
Ränta, kr/m ²	22	18	21	26	37
Underhållsfond, kr/m ²	304	612	371	270	120
Lån, kr/m ²	2 146	1 043	1 121	1 193	1 281



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 020	4 500 000	1 663 493	-2 901 612	-65 824
Disposition enl. årsstämmobeslut				-65 824	65 824
Reservering underhållsfond			672 000	-672 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 509 839	1 509 839	
Årets resultat					-1 578 752
Vid årets slut	42 020	4 500 000	825 654	-2 129 597	-1 578 752

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 967 436
Årets resultat	-1 578 752
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-672 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 509 839
Summa	-3 708 349

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 708 349**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 225 426	2 113 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 141 926	482 747
Summa rörelseintäkter		3 367 352	2 596 494
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 196 433	-1 993 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 957	-442 392
Personalkostnader	Not 6	-60 182	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 736	-117 738
Summa rörelsekostnader		-4 886 309	-2 613 616
Rörelseresultat		-1 518 956	-17 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 006	1 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-60 801	-49 813
Summa finansiella poster		-59 795	-48 702
Resultat efter finansiella poster		-1 578 752	-65 824
Årets resultat		-1 578 752	-65 824

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 572 501	5 670 743
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	32 309	51 803
Summa materiella anläggningstillgångar		5 604 810	5 722 546
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	6 780	4 915
Övriga fordringar	Not 13	8 141	8 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	100 947	108 379
Summa kortfristiga fordringar		115 868	121 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 131 364	562 381
Summa kassa och bank		2 131 364	562 381
Summa omsättningstillgångar		2 247 232	683 815
Summa tillgångar		7 852 041	6 406 361

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 020	42 020
Uppskrivningsfond		4 500 000	4 500 000
Fond för yttre underhåll		825 654	1 663 493
Summa bundet eget kapital		5 367 674	6 205 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 129 597	-2 901 612
Årets resultat		-1 578 752	-65 824
Summa fritt eget kapital		-3 708 349	-2 967 436
Summa eget kapital		1 659 325	3 238 077
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 615 579	2 567 079
Summa långfristiga skulder		5 615 579	2 567 079
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	216 500	267 500
Leverantörsskulder	Not 17	76 127	71 667
Skatteskulder	Not 18	12 483	2 578
Övriga skulder	Not 19	27 635	30 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	244 391	228 755
Summa kortfristiga skulder		577 137	601 205
Summa eget kapital och skulder		7 852 041	6 406 361

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 578 752	-65 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	117 736	117 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 461 016	51 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 567	-8 091
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	26 932	-11 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 428 517	32 712
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	156
Investeringar i inventarier	0	-53 848
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-53 692
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 997 500	-212 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 997 500	-212 500
Årets kassaflöde	1 568 983	-233 480
Likvidamedel vid årets början	562 381	795 861
Likvidamedel vid årets slut	2 131 364	562 381

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	
Elstammar	Linjär	50
Gemensam el	Linjär	15
Belysningsoptimering	Linjär	15
Värmeväxlare	Linjär	20
Taggsystem portar & tvättstugor	Linjär	10
Fönsterrenovering	Linjär	20
Övriga standardförbättringar	Linjär	
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 665 756	1 542 516
Årsavgifter, lokaler	71 868	66 540
Hyror, lokaler	20 148	20 148
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 148	-20 148
Bränsleavgifter, bostäder	408 288	408 288
Elavgifter	79 514	96 403
Summa nettoomsättning	2 225 426	2 113 747

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	1 000	1 700
Övriga ersättningar	12 286	13 055
Fakturerade kostnader	2 880	720
Övriga rörelseintäkter	20 209	4 222
Försäkringsersättningar	1 105 551	463 050
Summa övriga rörelseintäkter	1 141 926	482 747

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 509 839	-15 000
Reparationer	-1 727 908	-868 069
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 505	-68 600
Försäkringspremier	-30 344	-26 476
Kabel- och digital-TV	-32 402	-31 740
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 925	-1 870
Serviceavtal	-2 262	-2 211
Bevakningskostnader	0	-1 063
Snö- och halkbekämpning	-6 056	-15 967
Förbrukningsinventarier	-15 859	-25 824
Fordons- och maskinkostnader	-228	0
Vatten	-136 852	-125 031
Fastighetsel	-211 397	-227 079
Uppvärmning	-372 419	-405 485
Sophantering och återvinning	-53 825	-90 908
Förvaltningsarvode drift	-16 613	-88 369
Summa driftkostnader	-4 196 433	-1 993 690

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-406 578	-379 648
Annonsering och reklam	0	-1 659
IT-kostnader	-489	-469
Arvode, yrkesrevisorer	-9 856	-9 475
Övriga förvaltningskostnader	-10 246	-11 362
Kreditupplysningar	-5 175	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 468	-11 133
Representation	-330	-1 069
Telefon och porto	-7 113	-7 635
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 263
Medlems- och föreningsavgifter	-5 598	-8 392
Bankkostnader	-43 215	-1 796
Övriga externa kostnader	-6 889	-7 366
Summa övriga externa kostnader	-511 957	-442 392

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Sociala kostnader	-13 682	-14 296
Summa personalkostnader	-60 182	-59 796

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-98 242	-98 243
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 495	-19 495
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-117 736	-117 738

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	702	1 074
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	304	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 006	1 111

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-60 801	-49 813
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-60 801	-49 813

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	678 725	678 725
Mark	148 175	148 175
Tillkommande utgifter	2 802 921	2 802 921
	3 629 821	3 629 821
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 629 821	3 629 821
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-678 725	-678 725
Tillkommande utgifter	-1 780 353	-1 682 110
	-2 459 078	-2 360 835
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-98 242	-98 243
	-98 242	-98 243
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 557 320	-2 459 078
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 572 501	5 670 743
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	924 326	1 022 568
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	21 800 000
Lokaler	277 000	320 000
Totalt taxeringsvärde	31 677 000	22 120 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 391 000</i>	<i>14 841 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 286 000</i>	<i>7 279 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 473	319 319
	97 473	319 319
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	53 848
	0	53 848
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-275 694
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-275 694
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 473	97 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-45 670	-301 869
	-45 670	-301 869
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	275 694
	0	275 694
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-19 495	-19 495
	-19 495	-19 495
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-65 165	-45 670
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 165	-45 670
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 309	51 803
Varav		
Maskiner och inventarier	32 309	51 803

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 780	4 915
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 780	4 915

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8 141	8 141
Summa övriga fordringar	8 141	8 141

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 096	30 344
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 498	28 393
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 194	8 099
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 159	41 543
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 947	108 379

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	214 511	215 419
Transaktionskonto	1 916 853	346 962
Summa kassa och bank	2 131 364	562 381

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 832 079	2 834 579
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-216 500	-267 500
Långfristig skuld vid årets slut	5 615 579	2 567 079

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,11%	2020-02-28	0	1 200 000	0	1 200 000
SWEDBANK	1,61%	2020-08-25	292 500	0	65 000	227 500
SWEDBANK	1,50%	2020-08-28	960 204	-930 204	30 000	0
SWEDBANK	1,50%	2020-12-22	1 246 875	0	37 500	1 209 375
SWEDBANK	1,78%	2021-01-25	335 000	0	70 000	265 000
SWEDBANK	1,31%	2027-09-24	0	2 930 204	0	2 930 204
Summa			2 834 579	3 200 000	202 500	5 832 079

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 216 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 216 500 kr årligen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	58 420	71 667
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 707	0
Summa leverantörsskulder	76 127	71 667

Not 18 Skatteskulder		
	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	12 483	2 578
Summa skatteskulder	12 483	2 578
Not 19 Övriga skulder		
	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	27 629	27 945
Avräkning hyror och avgifter	0	2 760
Clearing	6	0
Summa övriga skulder	27 635	30 705
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	13 420	4 696
Upplupna driftskostnader	0	5 259
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 634
Upplupna elkostnader	17 483	19 115
Upplupna värmekostnader	53 919	56 909
Upplupna revisionsarvoden	9 488	9 488
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 082	114 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 391	228 755
Not Ställda säkerheter		
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 909 000	3 979 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-04-08

Ort och datum

Jogvan Lindenskov
Ordförande

Emma Hübinette

Tomas Wallin

Azra Selimovic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020-04-16

Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

76



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grängeshus, 746000-2210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grängeshus för år 2019.

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 2019 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. Risken 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Grängeshus för år 2019 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 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 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 trygghetssätt.

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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 räkenskaperna. 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 16 april 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Vi är i osäkra tider, Corona-viruset håller världen i ett järngrepp. I skrivande stund vet vi inte när årsstämman kommer att äga rum. Styrelsen följer folkhälsomyndighetens rekommendationer och vi kommer att gå ut med mer information angående stämman vid ett senare datum.

I år är det 75 år sedan huset vi alla bor i byggdes. Under tiden har många bott här och mycket har hänt. Om 100 år kan huset mycket väl stå kvar. Det kräver dock ständigt och långsiktigt underhåll och det är just en av styrelsens viktigaste uppdrag. Tiden har nu kommit för byte av tappvatten- och elstammar. Styrelsen har tillsammans med Riksbyggen hittat rätt entreprenör och vi räknar med att arbetet påbörjas under sommaren. Arbetet kommer att fortsätta under andra halvåret 2020.

Styrelsen jobbar för föreningens bästa och det kan ibland även innebära en del påpekanden. Vi har till exempel sett att medlemmar lämnar grovsopor och byggavfall i soprummet och att fimpar kastas från fönster och balkonger. Alla medlemmar är skyldiga att rätta sig efter §23 i stadgarna angående *Sundhet, ordning och skick* och även följa föreningens ordningsregler. Hyr du ut din lägenhet i andra hand är du ansvarig för att din hyresgäst följer stadgar och ordningsregler.

Föreningen har fått ett antal nya medlemmar under senaste året. Vi i styrelsen vill passa på att hälsa Er varmt välkomna! Kom ihåg att kolla föreningens hemsida www.brfgrangeshus.se där ni hittar svar på mycket. Kontakta styrelsen om Ni undrar något. Vi vill även passa på att påminna om att samtliga medlemmar är välkomna att kontakta styrelsen med era frågor och funderingar.

Jógvan Lindenskov
Ordförande



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

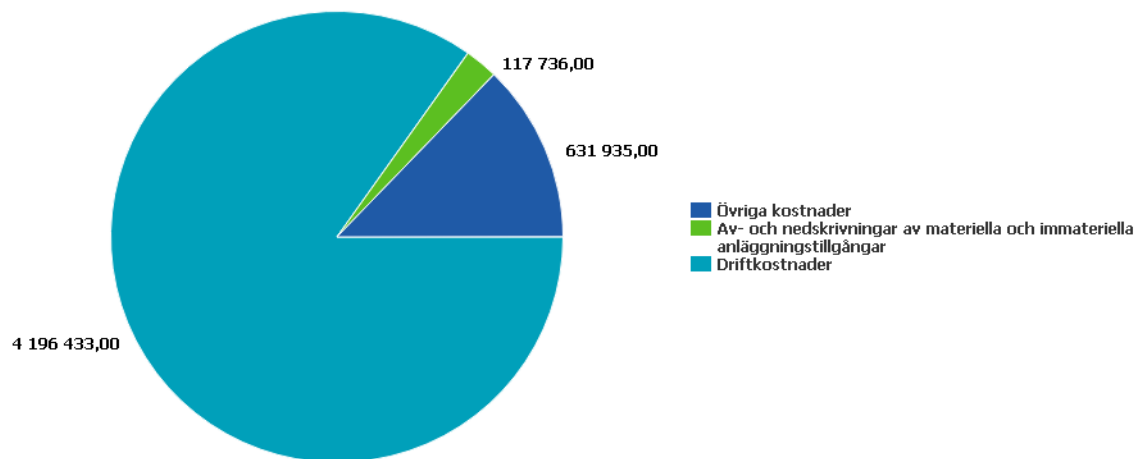
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

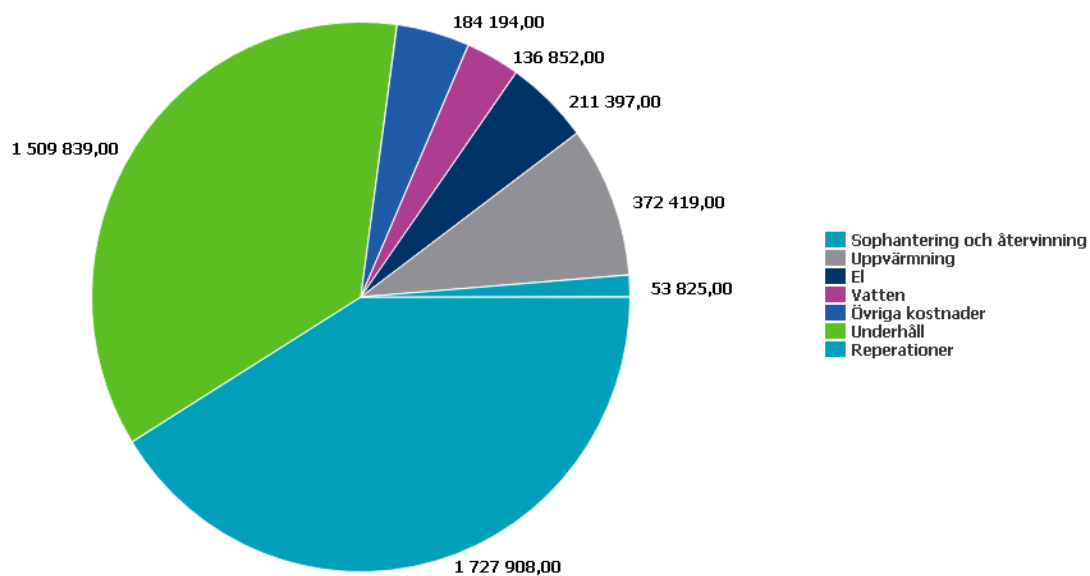
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 196 433	1 993 690
Övriga externa kostnader	511 957	442 392
Personalkostnader	60 182	59 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	117 736	117 738
Finansiella poster	59 795	48 702
Summa kostnader	4 946 104	2 662 318



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	500	40 285
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	3 316	9 192
Trädgårdsskötsel extra debiterat	797	6 334
Systematiskt brandskyddsarbete	1 925	1 870
Serviceavtal	2 262	2 211
Inre skötsel/städ, grund	12 000	20 838
Inre skötsel/städ, extra	0	11 719
Bevakningskostnader	0	1 063
Snö- och halkbekämpning	6 056	15 967
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	17 343	6 034
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	47 000	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	272	42 601
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	9 450	49 660
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	3 205
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	2 164
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	975	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	2 128	0
Vattenskador	1 650 740	764 405
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	15 000
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	14 839	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 495 000	0
Fastighetsel	211 397	227 079
Uppvärmning	372 419	405 485
Vatten	136 852	125 031
Sophämtning	45 919	67 839
Extra sophämtning	1 593	8 696
Hyra container	6 313	14 372
Fastighetsförsäkring	30 344	26 476
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32 402	31 740
Fastighetsskatt	78 505	68 600
Förbrukningsmaterial	15 859	25 824
Övriga kostnader för transportmedel	228	0
Summa driftkostnader	4 196 433	1 993 690



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	2 632 kr/kvm	2 632 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	12	12
El	0	0
Extra sophämtning	1	3
Fastighetsel	80	86
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	30	26
Förbrukningsmaterial	6	10
Hyra container	2	5
Inre skötsel/städ, extra	0	4
Inre skötsel/städ, grund	5	8
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	16
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	1
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	1
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	7	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	18	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	4	19
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	6
Sophämtning	17	26
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	2
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	568	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	6
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	6	0
Uppvärmning	141	154
Vatten	52	48
Vattenskador	627	290
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	1	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	15
Summa driftkostnader	1 594,39	757,48

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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

