

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Grängeshus
Org nr: 7460002210



Dagordning för ordinarie föreningsstämma

- 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 stadgeenlig 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grängeshus får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 bättre än föregående år framför allt p.g.a. lägre reparationskostnader.

De totala driftskostnaderna och då speciellt reparationskostnaderna har minskat betydligt jämfört med tidigare år p.g.a. den omfattande vattenskadan föreningen hade i fastigheten förra året. Även de taxebundna kostnaderna också minskat. Underhållskostnaderna däremot har ökat p.g.a. arbetet med byte av elstammar och tappvattenledningar. Arbetet kommer sträcka sig över sommaren 2021. För att finansiera detta underhåll kommer föreningen ta upp ytterligare lån under nästa verksamhetsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 389 % till 99 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 109 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 399 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

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	40
3 rum och kök	6
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	-	-

Total tomtarea 2 234 m²

Total bostadsarea 2 632 m²

Lokaler bostadsrätt 51 m²

Lokaler hyresrätt 35 m²

Total lokalarea 86 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 35m²

Årets taxeringsvärde 31 677 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 677 000 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
Städ & Kvalité i Skåne AB	Städ
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 233 tkr och planerat underhåll för 1 982 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 23 395 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 780 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 682 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 Beskrivning	År
Fönsterrenovering	1998
Ny värmeväxlare	2002
Elstammar	2006
Relining stammar	2009
Taggsystem	2012
Belysningsoptimering	2012
Målning trapphus	2012
Individuell elmätning (IMD)	2013
Byte av staket	2017
Renovering källartrappor	2017
Målning trapphus	2018
Åtgärder avloppsledningar	2019 - 2020
Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer	1 981 644

Årets utförda underhåll består främst av byte av elstammar och tappvattenledningar som fortlöper under 2021.

Planerat underhåll	År
Fortsatt arbete med byte av elstammar	2020 - 2021
Fortsatt arbete med byte av tappvattenledningar	2020 - 2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t. o. m. ordinarie stämma
Jogvan Lindenskov	Ordförande	2021
Azra Selimovic	Ledamot	2021
Tomas Wallin	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t. o. m. ordinarie stämma
Channe Espenhain	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t. o. m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Richard Schyrman	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har arbetet med byte av elstammar och tappvattenledningar som föreningen påbörjat påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-01-01.

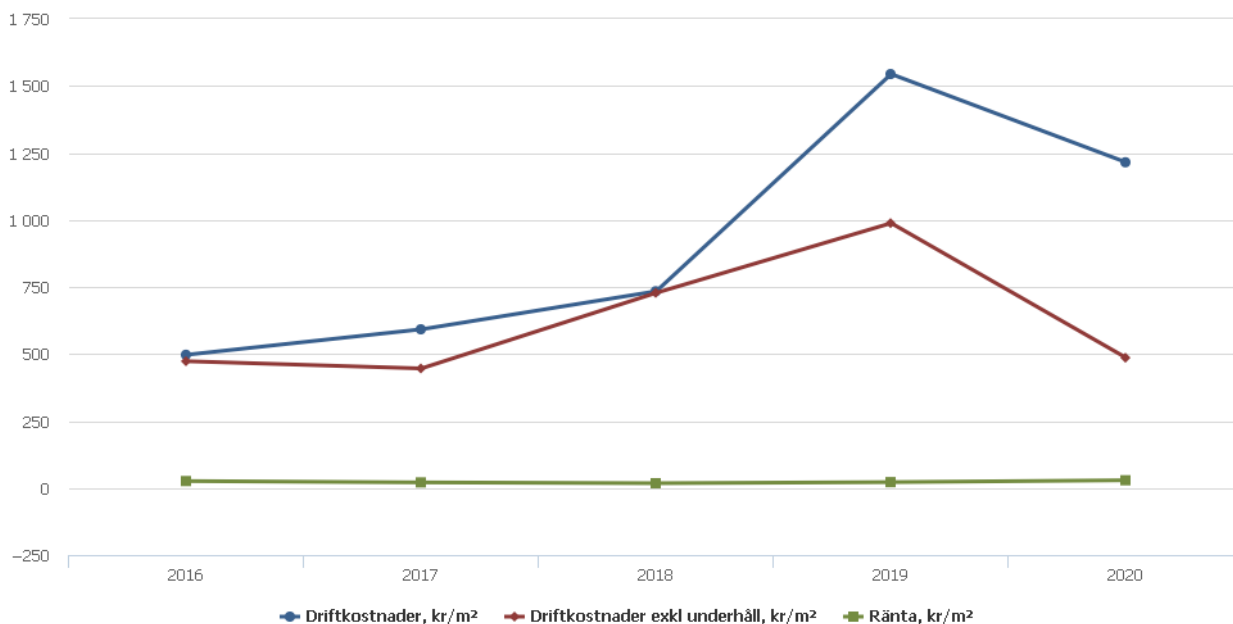
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 357	2 225	2 114	2 069	2 047
Resultat efter finansiella poster	-1 508	-1 579	-66	-37	223
Årets resultat	-1 508	-1 579	-66	-37	223
Resultat exklusive avskrivningar	-1 399	-1 461	52	104	372
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 081	-2 133	-618	-568	-107
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	251	247	246	255	176
Balansomslutning	7 966	7 852	6 406	6 696	6 969
Soliditet %	2	21	51	49	48
Likviditet %	99	389	114	163	174
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	633	586	566	555
Driftkostnader, kr/m ²	1 215	1 544	734	592	497
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	486	988	728	446	473
Ränta, kr/m ²	29	22	18	21	26
Underhållsfond, kr/m ²	0	304	612	371	270
Lån, kr/m ²	2 066	2 146	1 043	1 121	1 193



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	825 654	-2 129 597	-1 578 752
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 578 752	1 578 752
Reservering underhållsfond			682 000	-682 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 507 654	1 507 654	
Årets resultat					-1 508 105
Vid årets slut	42 020	4 500 000	0	-2 882 695	-1 508 105

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 708 349
Årets resultat	-1 508 105
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-682 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 507 654
Summa	-4 390 799

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 390 799**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 356 626	2 225 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 041	1 141 926
Summa rörelseintäkter		2 507 667	3 367 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 301 610	-4 196 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 340	-511 957
Personalkostnader	Not 6	-60 041	-60 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 011	-117 736
Summa rörelsekostnader		-3 938 001	-4 886 309
Rörelseresultat		-1 430 334	-1 518 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 078	1 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-78 848	-60 801
Summa finansiella poster		-77 770	-59 795
Resultat efter finansiella poster		-1 508 105	-1 578 752
Årets resultat		-1 508 105	-1 578 752

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 474 260	5 572 501
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	21 539	32 309
Summa materiella anläggningstillgångar		5 495 798	5 604 810
Summa anläggningstillgångar		5 495 798	5 604 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 015	6 780
Övriga fordringar	Not 13	9 709	8 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	91 839	100 947
Summa kortfristiga fordringar		105 563	115 868
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 364 203	2 131 364
Summa kassa och bank		2 364 203	2 131 364
Summa omsättningstillgångar		2 469 766	2 247 232
Summa tillgångar		7 965 564	7 852 041

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
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		0	825 654
Summa bundet eget kapital		4 542 020	5 367 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 882 695	-2 129 597
Årets resultat		-1 508 105	-1 578 752
Summa fritt eget kapital		-4 390 799	-3 708 349
Summa eget kapital		151 221	1 659 325
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 842 204	5 615 579
Summa långfristiga skulder		2 842 204	5 615 579
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 773 375	216 500
Leverantörsskulder	Not 17	1 874 017	76 127
Skatteskulder	Not 18	21 845	12 483
Övriga skulder	Not 19	26 930	27 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	275 972	244 391
Summa kortfristiga skulder		4 972 140	577 137
Summa eget kapital och skulder		7 965 564	7 852 041

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 508 105	-1 578 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	109 011	117 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 399 094	-1 461 016
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	10 305	5 567
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 838 128	26 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449 339	-1 428 517
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-216 500	2 997 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-216 500	2 997 500
Årets kassaflöde	232 839	1 568 983
Likvidamedel vid årets början	2 131 364	562 381
Likvidamedel vid årets slut	2 364 203	2 131 364
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 799 028	1 665 756
Årsavgifter, lokaler	58 836	71 868
Hyrer, lokaler	20 148	20 148
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 148	-20 148
Bränsleavgifter, bostäder	408 288	408 288
Elavgifter	90 474	79 514
Summa nettoomsättning	2 356 626	2 225 426

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	24 585	0
Övriga avgifter	2 400	1 000
Övriga ersättningar	16 162	12 286
Fakturerade kostnader	3 420	2 880
Övriga rörelseintäkter	28 228	20 209
Försäkringsersättningar	76 246	1 105 551
Summa övriga rörelseintäkter	151 041	1 141 926

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 981 644	-1 509 839
Reparationer	-233 168	-1 727 908
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 365	-78 505
Försäkringspremier	-31 096	-30 344
Kabel- och digital-TV	-51 421	-32 402
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 215	-1 925
Serviceavtal	-2 298	-2 262
Obligatoriska besiktningar	-49 750	0
Snö- och halkbekämpning	-3 233	-6 056
Statuskontroll	-5 506	0
Förbrukningsinventarier	-9 533	-15 859
Fordons- och maskinkostnader	0	-228
Vatten	-142 750	-136 852
Fastighetsel	-191 383	-211 397
Uppvärmning	-372 249	-372 419
Sophantering och återvinning	-51 391	-53 825
Förvaltningsarvode drift	-81 607	-16 613
Summa driftskostnader	-3 301 610	-4 196 433

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-381 579	-406 578
Resekostnader	-355	0
IT-kostnader	-1 536	-489
Arvode, yrkesrevisor	-10 250	-9 856
Övriga förvaltningskostnader	-16 637	-10 246
Kreditupplysningar	-5 700	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 983	-16 468
Representation	-240	-330
Telefon och porto	-6 065	-7 113
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 567	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 598
Konsultarvoden	-3 650	0
Bankkostnader	-2 464	-43 215
Advokat och rättegångskostnader	-15 378	0
Övriga externa kostnader	-7 936	-6 889
Summa övriga externa kostnader	-467 340	-511 957

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Sociala kostnader	-12 741	-13 682
Summa personalkostnader	-60 041	-60 182

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-98 242	-98 242
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 770	-19 495
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-109 011	-117 736

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	615	702
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	463	304
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 078	1 006

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-77 488	-60 801
Övriga räntekostnader	-21	0
Övriga finansiella kostnader	-1 339	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-78 848	-60 801

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 878 595	-1 780 353
	-2 557 320	-2 459 078
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-98 242	-98 243
	-98 242	-98 243
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 655 562	-2 557 321
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	5 474 260	5 572 501
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	826 085	924 326
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	277 000	277 000
Totalt taxeringsvärde	31 677 000	31 677 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 391 000</i>	<i>18 391 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 286 000</i>	<i>13 286 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 473	97 473
	97 473	97 473
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 473	97 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-65 165	-45 670
	-65 165	-45 670
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 770	-19 495
	-10 770	-19 495
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-75 934	-65 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 934	-65 165
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 539	32 309

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 015	6 780
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 015	6 780

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 141	8 141
Andra kortfristiga fordringar	1 568	0
Summa övriga fordringar	9 709	8 141

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	27 723	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 566	31 096
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	28 498
Förutbetald renhållning	1 337	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 251	8 194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	963	33 159
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 839	100 947

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	210 206	214 511
Transaktionskonto	2 153 996	1 916 853
Summa kassa och bank	2 364 203	2 131 364

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 615 579	5 832 079
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 773 375	-216 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 842 204	5 615 579

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2020-08-25	227 500	-178 750	48 750	0
SWEDBANK	1,78%	2020-12-22	1 209 375	-1 171 875	37 500	0
SWEDBANK	1,78%	2021-01-25	265 000	0	70 000	195 000
SWEDBANK	0,96%	2021-02-28	1 200 000	0	0	1 200 000
SWEDBANK	2,02%	2021-08-28	0	178 750	16 250	162 500
SWEDBANK	1,70%	2021-12-28	0	1 171 875	0	1 171 875
SWEDBANK	1,31%	2027-09-24	2 930 204	0	44 000	2 886 204
Summa			5 832 079	0	216 500	5 615 579

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla fyra lån på totalt 2 729 375 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad faktisk amortering nästa år är 285 875 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	60 859	58 420
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 813 158	17 707
Summa leverantörsskulder	1 874 017	76 127

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	21 845	12 483
Summa skatteskulder	21 845	12 483

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	26 930	27 629
Clearing	0	6
Summa övriga skulder	26 930	27 635

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 680	13 420
Upplupna elkostnader	18 729	17 483
Upplupna värmekostnader	59 414	53 919
Upplupna revisionsarvoden	9 488	9 488
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 662	150 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 972	244 391

Not Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

5 909 000

3 979 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen upptagit nytt lån samt fortsatt underhållsarbetet med byte av elstammar och tappvattenledningar.

Styrelsens underskrifter*Malmö 6/4-2021*

Ort och datum

Jovan Lindenskov
Ordförande

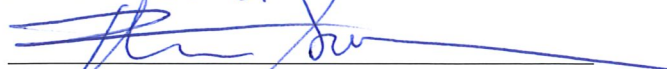
Azra Selimovic



Tomas Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021-04-29

Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



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 2020.

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 2020 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 2020 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 betryggande 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

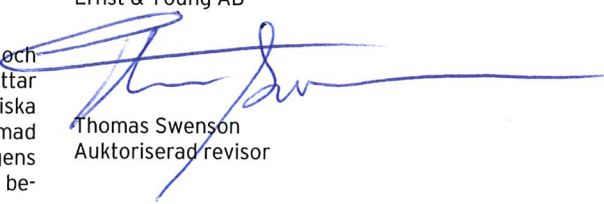
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 29 april 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Våren har kommit och som vanligt innebär det att årsstämman snart äger rum. Precis som i Sveriges övriga ca. 27 500 bostadsrättsföreningar.

Tyvärr har pandemin fortfarande sitt grepp om världen, men med vaccintrullningen i full gång finns det ljus i slutet av tunneln. Dock kommer vi även i år att hålla stämman på samma sätt som förra året. Dvs. ingen fysisk närvaro och deltagande genom poströstning.

Byte av tappvatten och elstigare är nu snart klar. Det har varit ett stort projekt och det har kostat mycket tid och mycket pengar. Styrelsen vill passa på att tacka alla medlemmar för Ert tålamåd och hjälp med tillträde till lägenheter. Det har i stort sett inte varit några problem och tidsplanen håller.

Föreningen har fått 8 nya medlemmar senaste året. Ett stort välkomnande till alla nya medlemmar. Tveka inte kontakta styrelsen med era frågor och funderingar.

Till slut vill jag bara säga; ta hand om er, varandra och vår fastighet.

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 finansieras (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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldyngd 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 ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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.

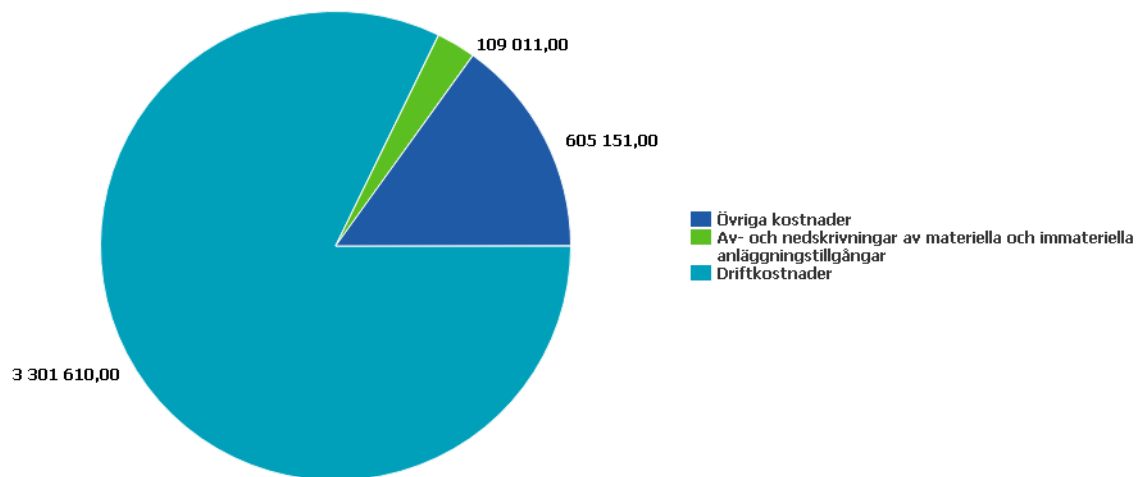
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

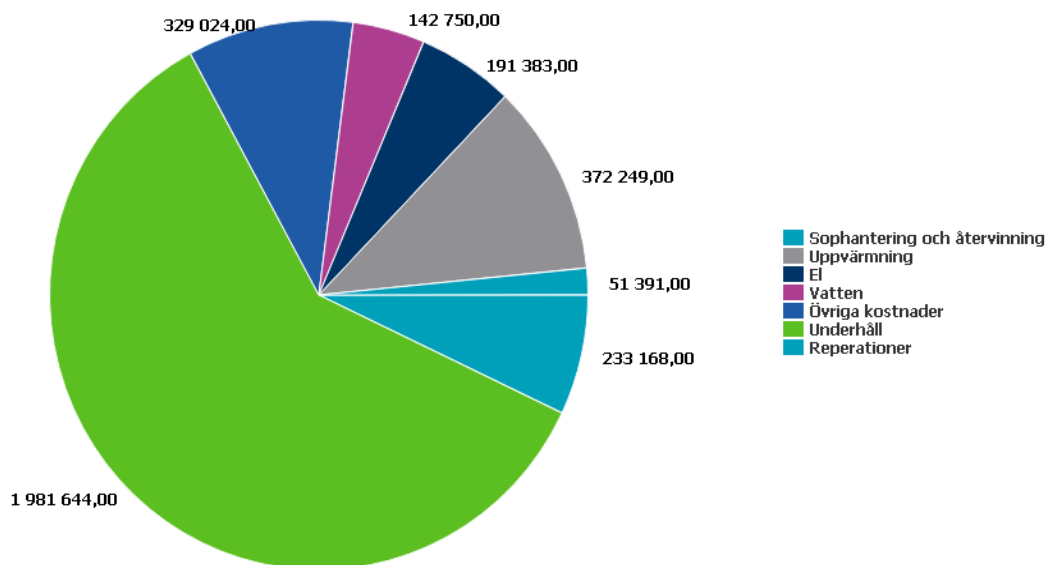
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 301 610	4 196 433
Övriga externa kostnader	467 340	511 957
Personalkostnader	60 041	60 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	109 011	117 736
Finansiella poster	77 770	59 795
Summa kostnader	4 015 772	4 946 104



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	500
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3 150	3 316
Trädgårdsskötsel extra debiterat	7 457	797
Systematiskt brandskyddsarbete	13 215	1 925
Serviceavtal	2 298	2 262
Inre skötsel/städ grund	71 000	12 000
Obligatoriska besiktningsskostnader	49 750	0
Statuskontroll	5 506	0
Snö- och halkbekämpning	3 233	6 056
Rep bostäder utg för köpta tj	2 548	17 343
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11 468	47 000
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 496	272
Rep installationer utg för köpta tj	15 088	9 450
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 327	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1 158	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	975
Rep markytor utg för köpta tj	0	2 128
Övriga Reparationer	5 625	0
Vattenskador	182 457	1 650 740
UH installationer utg för köpta tj	1 800 000	14 839
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	181 644	1 495 000
Fastighetsel	191 383	211 397
Uppvärmning	372 249	372 419
Vatten	142 750	136 852
Sophämtning	42 511	45 919
Extra sophämtning	0	1 593
Hyra container	8 880	6 313
Fastighetsförsäkring	31 096	30 344
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	51 421	32 402
Fastighetsskatt	81 365	78 505
Förbrukningsmaterial	9 533	15 859
Övriga kostnader för transportmedel	0	228
Summa driftkostnader	3 301 610	4 196 433



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	2 632 kr/kvm	2 632 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	12
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	73	80
Fastighetsförsäkring	12	12
Fastighetsskatt	31	30
Förbrukningsmaterial	4	6
Hyra container	3	2
Inre skötsel/städ grund	27	5
Obligatoriska besiktningkostnader	19	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	7
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	18
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep installationer utg för köpta tj	6	4
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	1	2
Sophämtning	16	17
Statuskontroll	2	0
Systematiskt brandskyddsarbete	5	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	0
UH installationer utg för köpta tj	684	6
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	69	568
Uppvärmning	141	141
Vatten	54	52
Vattenskador	69	627
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Övriga Reparationer	2	0
Summa driftkostnader	1 254,41	1 594,39

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

