

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Grängeshus
Org nr: 746000-2210



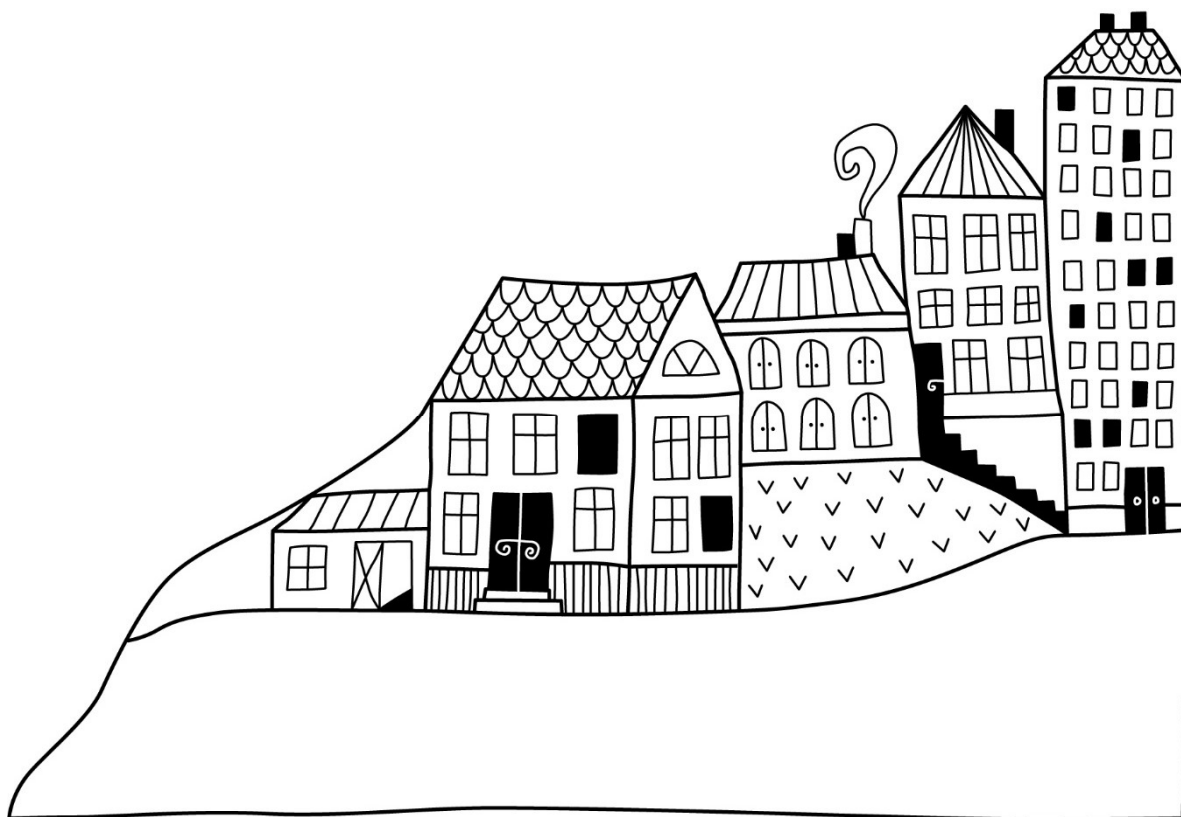


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Grängeshus får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 69% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, och klassificeras därför i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 99 % till 169 %.

Årets resultat är sämre än föregående år framför allt p.g.a. högre underhållskostnader.
I resultatet ingår avskrivningar med 44 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 455 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

Användning	Antal
Antal lokaler	3



Total tomtarea	2 234 m ²
Total bostadsarea	2 632 m ²
Lokaler bostadsrätt	51 m ²
Lokaler hyresrätt	35 m ²
Total lokalarea	86 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 35m²

Årets taxeringsvärde	34 003 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 003 000 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
Folksam	Husförsäkring
Egen regi	Fastighetsskötsel
Städmästarna Syd	Städning
Security Assistance	Jour
Kidde Sweden AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Ragn-Sells	Källsortering och återvinning
VA Syd	Källsortering och återvinning
Sappa	Bredband/Kabel TV
E.on	Fjärrvärme
Luleå Energi	El
E.on	El
Fineasity - Ben Heidari	Revision

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 139 tkr och planerat underhåll för 4 362 tkr. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 974 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 370 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 974 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
Byte yttertak, inkl. papp och läkt	2000
Ny värmeväxlare	2002
Relining av vertikala avloppsstammar	2009
Justering radiatorer enligt EBmetoden	2012
Taggsystem och porttelefoni	2012
Individuell elmätning (IMD)	2013
Relining av bottenavlopp	2019
Byte rensluckor i avloppsstammar, installation råttsoop	2019
Installation elcentral	2019
Byte tappvatten och elstigare	2020
OVK – obligatorisk ventilationskontroll	2020
Statuskontroll samtliga lägenheter	2020
Byte tappvatten och elstigare	2021
Byte el-huvudcentral	2021
Byte 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare	2021
Avlopp- och rörspolning	2022
2 torkskåp	2022
Höjning balkongräcken	2022
Målning källargolv	2022
Statuskontroll samtliga lägenheter	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Statuskontroll	4 800
Byte termostatventiler	466 798
Systemskifte CEVA till Lora	179 329
Fönsterrenovering	3 704 343
Taköversyn	6 250

Årets utförda underhåll består främst av renovering av befintliga fönster, balkongdörrar samt byte av termostater på radiatorer.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Svensson	Ordförande	2025
Richard Schyrman	Vice ordförande	2025
Simon Hederström Abou Abdallah	Ledamot	2025
Hilma Olsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Enes Süsli	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Heidari Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört underhåll för 4 361 520 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 821 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

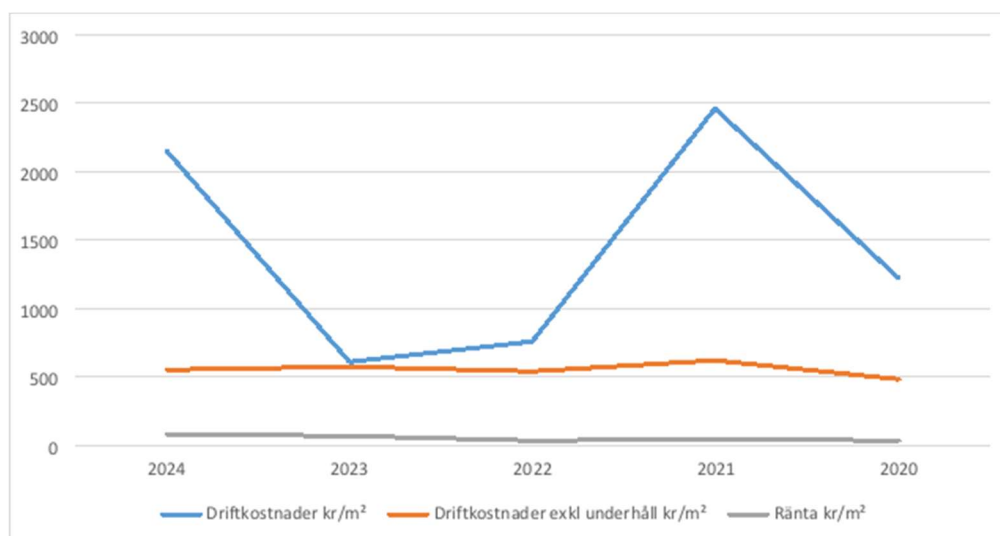
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 925	2 800	2 569	2 531	2 403
Rörelsens intäkter	3 034	2 815	2 592	2 769	2 508
Resultat efter finansiella poster*	-3 500	697	-64	-4 601	-1 508
Årets resultat	-3 500	697	-64	-4 601	-1 508
Resultat exkl avskrivningar	-3 455	741	-9	-4 492	-1 399
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 429	-48	-754	-5 175	-2 081
Balansomslutning	6 884	7 427	6 821	7 554	7 966
Årets kassaflöde	-446	622	-494	-489	233
Soliditet %*	-106	-51	-66	-59	2
Likviditet %	14	69	50	62	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	96	97	90	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 054	1 012	933	929	888
Driftkostnader kr/kvm	2 150	609	756	2 457	1 215
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	545	575	533	617	486
Energikostnad kr/kvm*	330	335	295	288	260
Underhållsfond kr/kvm	666	308	51	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	358	290	274	251	251
Sparande kr/kvm*	333	306	220	188	214
Ränta kr/kvm	82	63	34	41	29
Skuldsättning kr/kvm*	4 958	3 940	4 018	4 168	2 066
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 023	3 991	4 070	4 223	2 093
Räntekänslighet %*	4,8	3,9	4,4	4,5	2,4

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppgifter till förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på de underhåll föreningen gjort under året. Antagen budget för de kommande verksamhetsåren är fastställt så att föreningen ekonomi är långsiktigt hållbar med höjningar av årsavgifter.

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	836 849	−9 892 846	696 766
Disposition enl. årsstämmobeslut				696 766	−696 766
Reservering underhållsfond			974 000	−974 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−1 810 849	1 810 849	
Årets resultat					−3 499 600
Vid årets slut	42 020	4 500 000	0	−8 359 231	−3 499 600

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−9 196 080
Årets resultat	−3 499 600
Årets fondreservering enligt stadgarna	−974 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 810 849
Summa	−11 858 830

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	−11 858 830
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 925 499	2 799 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 310	15 442
Summa rörelseintäkter		3 033 809	2 815 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 843 197	-1 654 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 519	-170 564
Personalkostnader	Not 6	-104 741	-89 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-44 393	-44 393
Summa rörelsekostnader		-6 299 850	-1 959 267
Rörelseresultat		-3 266 041	856 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 878	13 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-263 437	-172 620
Summa finansiella poster		-233 559	-159 290
Resultat efter finansiella poster		-3 499 600	696 766
Årets resultat		-3 499 600	696 766



Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 242 842	5 287 234
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 242 842	5 287 234
Summa anläggningstillgångar		5 242 842	5 287 234
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		49 390	1 344
Övriga fordringar	Not 12	8 397	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	25 820	134 326
Summa kortfristiga fordringar		83 607	135 713
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 557 717	2 003 811
Summa kassa och bank		1 557 717	2 003 811
Summa omsättningstillgångar		1 641 324	2 139 524
Summa tillgångar		6 884 166	7 426 758



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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	836 849
Summa bundet eget kapital	4 542 020	5 378 869
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 359 231	-9 892 846
Årets resultat	-3 499 600	696 766
Summa fritt eget kapital	-11 858 830	-9 196 080
Summa eget kapital	-7 316 810	-3 817 211
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 666 204
Summa långfristiga skulder	2 666 204	8 147 704
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 809 500
Leverantörsskulder	-811	96 013
Skatteskulder	9 288	11 466
Övriga skulder	Not 16	14 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	702 530
Summa kortfristiga skulder	11 534 772	3 096 265
Summa eget kapital och skulder	6 884 166	7 426 758



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 266 041	856 056
Avskrivningar	44 393	44 393
	-3 221 648	900 449
Erhållen ränta	29 878	13 329
Erlagd ränta	-293 391	-152 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 485 161	761 121
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	52 106	-28 157
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	219 961	100 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 213 094	833 655
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-233 000	-212 000
Upptagna lån	3 000 000	625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 767 000	-211 375
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-446 094	622 280
Likvida medel vid årets början	2 003 811	1 381 532
Likvida medel vid årets slut	1 557 717	2 003 811

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Elstammar	Linjär	50
Gemensam el	Linjär	15
Belysningsoptimering	Linjär	15
Värmeväxlare	Linjär	20
Taggsystem portar & tvättstugor	Linjär	10
Fönsterrenovering	Linjär	20
Övriga standardförbättringar 1	Linjär	15
Övriga standardförbättringar 2	Linjär	8
Inventarier	Linjär	Avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 162 076	2 058 948
Årsavgifter, lokaler	64 272	61 212
Hyror, lokaler	56 676	53 208
Bränsleavgifter, bostäder	408 288	408 288
Elavgifter	96 154	89 153
Kabel-tv-avgifter	98 340	98 340
Övriga avgifter	0	350
Övriga ersättningar	39 693	30 383
Summa nettoomsättning	2 925 499	2 799 882

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	108 310	15 442
Summa övriga rörelseintäkter	108 310	15 442

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-4 361 520	-90 321
Reparationer	-138 902	-102 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 680	-93 425
Försäkringspremier	-49 496	-41 336
Kabel- och digital-TV	-109 163	-107 439
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 874	-3 595
Serviceavtal	-2 537	-3 581
Obligatoriska besiktningar	-10 988	0
Förbrukningsinventarier	-24 850	-25 114
Vatten	-216 950	-181 663
Fastighetsel	-268 284	-292 759
Uppvärmning	-412 632	-435 162
Sophantering och återvinning	-17 702	-82 649
Förvaltningsarvode drift	-130 619	-194 831
Summa driftskostnader	-5 843 197	-1 654 514

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-240 898	-125 015
Arvode, yrkesrevisorer	-9 750	-8 375
Övriga förvaltningskostnader	-28 055	-9 455
Kreditupplysningar	-3 167	-3 444
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 325	-16 853
Representation	-395	-274
Telefon och porto	-5 100	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-793	0
Serviceavgifter	0	-4 000
Bankkostnader	-5 036	-3 149
Summa övriga externa kostnader	-307 519	-170 564

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	300	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-80 000	0
Sociala kostnader	-25 041	-15 497
Summa personalkostnader	-104 741	-89 797

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-44 393	-44 393
Summa avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-44 393	-44 393

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	13 066
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	630	245
Övriga ränteintäkter	29 248	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 878	13 329



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-222 353	-171 625
Övriga räntekostnader	211	-995
Övriga finansiella kostnader	-41 295	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-263 437	-172 620

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-2 163 862	-2 119 469
	-2 842 587	-2 798 194

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 393	-44 393
	-44 393	-44 393

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**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	5 242 842	5 287 234

Varav

Byggnader	0	0
Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	594 667	639 059

Taxeringsvärden

Bostäder	33 400 000	33 400 000
Lokaler	603 000	603 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>21 517 000</i>	<i>21 517 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 486 000</i>	<i>12 486 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 473	97 473
	97 473	97 473
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 473	97 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-97 473	-86 704
	-97 473	-86 704
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 769	-10 769
	-10 769	-10 769
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 473	-86 704
	-97 473	-86 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 397	43
Summa övriga fordringar	8 397	43

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	49 496
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	58 492
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 430	26 338
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 121	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 269	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 820	134 326

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 510 207	953 533
Transaktionskonto	47 510	1 050 278
Summa kassa och bank	1 557 717	2 003 811

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 475 704	10 708 704
Nästa årsomförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 561 500	-2 349 000
Nästa års amortering	-248 000	-212 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 666 204	8 147 704

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,48%	2025-01-28	2 367 000	0	24 000	2 343 000
SWEDBANK	0,68%	2025-01-24	5 587 500	0	150 000	5 437 500
SWEDBANK	3,61%	2025-04-28	0	3 000 000	15 000	2 985 000
SWEDBANK	1,31%	2027-09-24	2 754 204	0	44 000	2 710 204
Summa			10 708 704	3 000 000	233 000	13 475 704

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 10 809 500 kr av den kortfristiga skulden varav 248 000 kr avser löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 2 666 204 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är vår uppskattning att kvarstående lån i föreningen efter 5 år är 12 235 704 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	3 865
Skuld för moms	14 265	10 490
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Summa övriga skulder	14 265	14 356

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	94
Upplupna räntekostnader	0	29 954
Upplupna elkostnader	23 149	27 455
Upplupna vattenavgifter	53 553	46 852
Upplupna värmekostnader	53 071	60 345
Upplupna kostnader för renhållning	651	8 530
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	0	300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 361	13 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 745	216 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	702 530	413 430

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 655 000	11 609 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---



Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen tecknat avtal för förvaltning, ekonomisk och teknisk, med SBC med start 2025-01-01.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Mikael Svensson

Richard Schyrman

Simon Hederström Abou Abdallah

Hilma Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fineasity AB
Ben Heidari
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557544329653

Dokument

208626 Brf Grängeshus Årsredovisning 240101-241231
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-15 14:25:52 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-04-22 08:55:48 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Svensson (MS)
micke.svn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robert Mikael Svensson"
Signerade 2025-04-15 15:25:59 CEST (+0200)

Hilma Olsson (HO)
olsson.hilma@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hilma Olsson"
Signerade 2025-04-18 08:45:27 CEST (+0200)

Richard Schyrman (RS)
richard.schyrman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICHARD SCHYRMAN"
Signerade 2025-04-16 12:33:26 CEST (+0200)

Simon Hederström Abou Abdallah (SHAA)
simon.h.a.a@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON HEDERSTRÖM ABOU ABDALLAH"
Signerade 2025-04-17 10:01:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544329653

Ben Heidari (BH)
ben.heidari@fineasity.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2025-04-22 08:55:48 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grängeshus

Org.nr 746000-2210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grängeshus för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grängeshus för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt sidan för digital underskrift

Ben Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544330746

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-04-15 14:28:43 CEST (+0200) av Natalie Andersson (NA)

Färdigställt 2025-04-22 08:52:21 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)

Riksbyggen

natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Ben Heidari (BH)

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2025-04-22 08:52:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

2024 har varit ett händelserikt år för BRF Grängeshus. Styrelsen har arbetat målmedvetet för att stärka föreningens ekonomi och säkerställa en trygg och hållbar framtid för våra medlemmar. Genom viktiga förändringar och investeringar har vi lagt en solid grund för långsiktig utveckling.

Vi vill särskilt tacka alla medlemmar för fint samarbete under fönsterrenoveringen. Vi är mycket nöjda med resultatet och ser redan nu positiva effekter, bland annat i form av värmebesparingar jämfört med föregående år. Här följer en sammanfattning av året:

- **Styrelsens sammansättning:**

Vid föreningens stadgenliga årsstämma den 16:e april valdes följande personer till styrelsen:

Tomas Wallin (ordförande), **Richard Schyrman** (vice ordförande), **Jesus Ruiz Rivera** (ledamot), **Mikael Svensson** (ledamot), samt **Hilma Olsson** (suppleant).

Med anledning av avhopp inom styrelsen hölls en extrastämma den 5:e september. Vid extrastämman invaldes följande personer:

Mikael Svensson (ordförande), **Richard Schyrman** (vice ordförande), **Hilma Olsson** (ledamot), **Simon Hederström Abou Abdallah** (ledamot), samt **Enes Süsli** (suppleant)

- **Protokollförda sammanträden:**

Under året har styrelsen hållit 13 protokollförda sammanträden och arbetat intensivt med ett antal viktiga projekt och förändringar.

- **Årets projekt och genomförda förändringar (i urval):**

Fönsterrenovering och termostatsbyte i samtliga lägenheter. Projektet är nu avslutat och vi kan med glädje meddela att styrelsen fått besked om att föreningen tilldelas drygt 300 000 kr i bullerskyddsbidrag från Malmö stad för utförda åtgärder.

Byte av förvaltare (från Riksbyggen till SBC) Föreningen har under sensommaren och hösten genomfört upphandlingen av ny teknisk och ekonomisk förvaltare. Valet föll på SBC – Sveriges Bostadsrätts Centrum, som erbjöd den bästa lösningen både ekonomiskt och praktiskt för vår förening.

Individuell elmätning (IMD) Systemet har uppdaterats för att klara morgondagens krav.

Byte av bredband/TV leverantör (från Tele2 till Sappa) Bytet har lett till kostnadsbesparingar för föreningen.

Styrelsen ser positivt på de framsteg vi har gjort och ser fram emot att fortsätta utveckla vår förening.

Vi tackar alla medlemmar för ert engagemang och ser fram emot ett framgångsrikt 2025.

Styrelsen BRF Grängeshus

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 överlätas 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 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 ränteutgifter 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 20,6 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 planens 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.

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

