

Årsredovisning

BRF GRANE NR 2
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 717600-0623

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GRANE NR 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen äger fastigheten Luthagen 57:1 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1958.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
10	13	–	18	8	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	14

Total tomtarea:	5 830 m ²
Total bostadsarea:	4 708 m ²
Total bostadsrättslokalarea:	193 m ²

Årets taxeringsvärde	60 428 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 428 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta
Exclusive Care AB	Hälsovård	193 m ²

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

Efter den senaste stämman 2015-04-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Katarina Andersson	Ordförande	Stämman	2017
Staffan Wollert	Sekreterare	Stämman	2016
Carl Anders Säfström	Ledamot	Stämman	2016
Magnus Kreuger	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Georg Wahlberg		Stämman	2016
Johan Berg		Stämman	2016
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
FB Revision		Stämman	2016
Anders Lindberg		Stämman	2016
Revisorssuppleanter			
Margareta Jansson Forsberg		Stämman	2016
Johan Bengtsson		Stämman	2016
Valberedning			
Agneta Sundström		Stämman	
Mikael Jansson		Stämman	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 441 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan upprättades 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 050 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 205 tkr (42 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 42 kr/m². Underhållsplanen har upprättats för att få en god överblick över föreningens ekonomi och se till att det på lång sikt finns ekonomiskt utrymme för planerat underhåll.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare mindre driftskostnader i och med att föreningen ej haft något underhåll jämfört med 2014 års verksamhetsår.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 123% till 160%.

I resultatet ingår avskrivningar med 387 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 732 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 371	2 412	2 451	2 504
Resultat efter finansiella poster	346	- 134	- 201	- 284
Soliditet	15%	11%	-12%	-10%
Likviditet	160%	123%		

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	401 203
Årets resultat före fondförändring	345 559
Summa överskott	<u>746 762</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	<u>-205 000</u>
Att balansera i ny räkning	541 762



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 370 536	2 376 846
Övriga rörelseintäkter	2	89 918	119 556
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 460 454	2 496 402
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 426 304	-1 846 568
Övriga externa kostnader	4	- 85 678	- 124 434
Personalkostnader	5	- 72 281	- 74 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 386 890	- 394 112
Summa rörelsekostnader		-1 971 153	-2 439 421
Rörelseresultat		489 301	56 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	778	16 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 144 520	- 207 723
Summa finansiella poster		- 143 742	- 190 783
Resultat efter finansiella poster		345 559	- 133 802
Årets resultat	16	345 559	- 133 802



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	8 172 108	8 558 998
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		8 172 108	8 558 998
Summa anläggningstillgångar		8 172 108	8 558 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	59	–
Övriga fordringar	12	74 467	47 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 401	90 049
Summa kortfristiga fordringar		156 927	137 748
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	900 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 071 640	1 588 088
Summa kassa och bank		1 071 640	1 588 088
Summa omsättningstillgångar		2 128 567	1 725 836
SUMMA TILLGÅNGAR		10 300 675	10 284 834



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		621 000	621 000
Fond för yttre underhåll		135 555	417 555
Summa bundet eget kapital		<u>756 555</u>	<u>1 038 555</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		401 203	253 005
Årets resultat		345 559	- 133 802
Summa fritt eget kapital		<u>746 762</u>	<u>119 203</u>
Summa eget kapital		<u>1 503 317</u>	<u>1 157 758</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>7 464 842</u>	<u>7 723 050</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 464 842</u>	<u>7 723 050</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	258 208	258 209
Leverantörsskulder	18	91 514	193 404
Övriga skulder	20	4	28 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>982 790</u>	<u>923 783</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 332 516</u>	<u>1 404 026</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 300 675</u>	<u>10 284 834</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>10 286 000</u>	<u>10 286 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>10 286 000</u>	<u>10 286 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	2	2016
Standardförbättringar	Linjär	17	2017
Byggnadsinventarier	Linjär	24	2024
Maskiner och verktyg	Linjär	10	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 073 992	2 077 406
Årsavgifter, lokaler	188 825	188 825
Hyror, lokaler	12 515	7 670
Hyror, garage	83 580	83 577
Hyror, övriga	14 515	37 188
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 17 820
Rabatter	- 2 892	–
	<u>2 370 536</u>	<u>2 376 846</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	35 640	35 640
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 30 177	1
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	83 915	83 915
Inkassointäkter	540	–
	<u>89 918</u>	<u>119 556</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	204 532	141 755
Underhåll	–	419 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 916	97 564
Försäkringspremier	59 778	49 982
Kabel- och digital-TV	72 184	71 324
Fastighetsskötsel	101 909	98 500
Trädgårdsskötsel	7 420	11 681
Systematiskt brandskyddsarbete	1 875	–
Städning gemensamma utrymmen	35 930	31 500
Obligatoriska besiktningar	57 269	41 510
Hissreparationer	–	17 344
Snö- och halkbekämpning	6 969	4 763
Förbrukningsmateriel	19 215	51 149
Vatten	108 036	100 662
El	48 419	50 823
Uppvärmning	542 933	594 382
Sophantering och återvinning	60 919	64 519
	<u>1 426 304</u>	<u>1 846 568</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	50 937	77 047
IT-kostnader	1 731	5 519
Juridiska kostnader	1 665	–
Styrelsearvode	–	–
Arvode, yrkesrevisorer	14 875	16 625
Möteskostnader	3 120	2 593
Övriga förvaltningskostnader	4 450	3 694
Kontorsmateriel	752	446
Telefon och porto	2 934	6 247
Köpta tjänster	1 690	1 690
Konsultarvoden	–	7 500
Bankkostnader	480	2 480
Övriga externa kostnader	3 044	593
	<u>85 678</u>	<u>124 434</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	53 000	58 400
Valberedning	2 000	2 000
Summa	<u>55 000</u>	<u>60 400</u>
Sociala kostnader	17 281	13 907
	<u>72 281</u>	<u>74 307</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	55 167	51 000
Byggnadsinventarier	41 429	42 000
Maskiner	287 982	298 800
Inventarier och verktyg	2 312	2 312
	<u>386 890</u>	<u>394 112</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	–	3 027
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	627	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10	–
Övriga ränteintäkter	141	163
Övriga finansiella intäkter	–	13 750
	<u>778</u>	<u>16 940</u>

7

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	144 520	–
Övriga räntekostnader	–	207 723
	<u>144 520</u>	<u>207 723</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 148 200	3 148 200
Byggnadsinventarier	10 968 110	10 968 110
Mark	812 000	812 000
Inventarier och verktyg	23 125	23 125
Standardförbättringar	868 254	868 254
	<u>15 819 689</u>	<u>15 819 689</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>15 819 689</u>	<u>15 819 689</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 093 033	-3 037 866
Byggnadsinventarier	-4 344 534	-4 056 552
Inventarier och verktyg	- 4 624	- 2 312
Standardförbättringar	- 205 390	- 163 961
	<u>-7 647 581</u>	<u>-7 260 691</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 647 581</u>	<u>-7 260 691</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>8 172 108</u>	<u>8 558 998</u>
Varav		
Byggnader	55 167	110 334
Byggnadsinventarier	6 623 576	6 911 558
Inventarier och verktyg	18 501	20 813
Standardförbättringar	662 864	704 293
Taxeringsvärden		
bostäder	57 000 000	57 000 000
lokaler	3 428 000	3 428 000
Totalt taxeringsvärde	<u>60 428 000</u>	<u>60 428 000</u>

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>59</u>	<u>–</u>
	59	–



2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	28 544	18 035
Fastighetsavgift/skatt	16 683	–
Skattekonto	613	756
Andra kortfristiga fordringar	28 627	28 908
	<u>74 467</u>	<u>47 699</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	150	–
Förutbetalda försäkringspremier	61 572	–
Förutbetald renhållning	2 220	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 459	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	90 049
	<u>82 401</u>	<u>90 049</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	900 000	–
	Typ	Saldo
	30 dagar	500 000
	90 dagar	400 000
		Ränta
		0,20
		0,25
		Slutdatum
		2016-01-22
		2016-02-18
		<u>900 000</u>
		–

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	7 645	7 645
Bankmedel	–	1 456 257
Förvaltningskonto i Swedbank	1 063 995	124 186
	<u>1 071 640</u>	<u>1 588 088</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			621 000	417 555	253 005	- 133 802
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 133 802	133 802
Reservering underhållsfond 2014				135 000	- 135 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2014				- 417 000	417 000	
Årets resultat						345 559
Vid årets slut			621 000	135 555	401 203	345 559

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 345 559 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

2015-12-31 2014-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 723 050	7 981 259
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 258 208	- 258 209
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 464 842	7 723 050

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,77%	Rörligt	543 800		100 800	443 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,77%	Rörligt	3 718 729		78 704	3 640 025
NORDEA HYPOTEK AB	1,77%	Rörligt	3 718 729		78 704	3 640 025
			7 981 258		258 208	7 723 050

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 258 208 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	–	193 404
Reskontraförda leverantörsskulder	91 514	–
	91 514	193 404

Not 20 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	4	28 631
	4	28 631

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 018	29 710
Upplupna elkostnader	4 188	–
Upplupna sociala avgifter	17 282	–
Upplupna valberedning- samt styrelsearvoden	55 000	–
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 625	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	874 677	885 073
	982 790	923 783

87

Uppsala 2016 04 26



Katarina Andersson



Staffan Wollert



Carl Anders Säfström



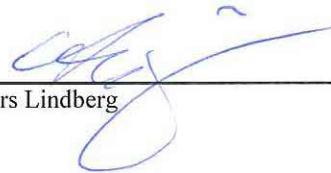
Magnus Kreuger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-04



FB Revision

Tommy Trénius



Anders Lindberg

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

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

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

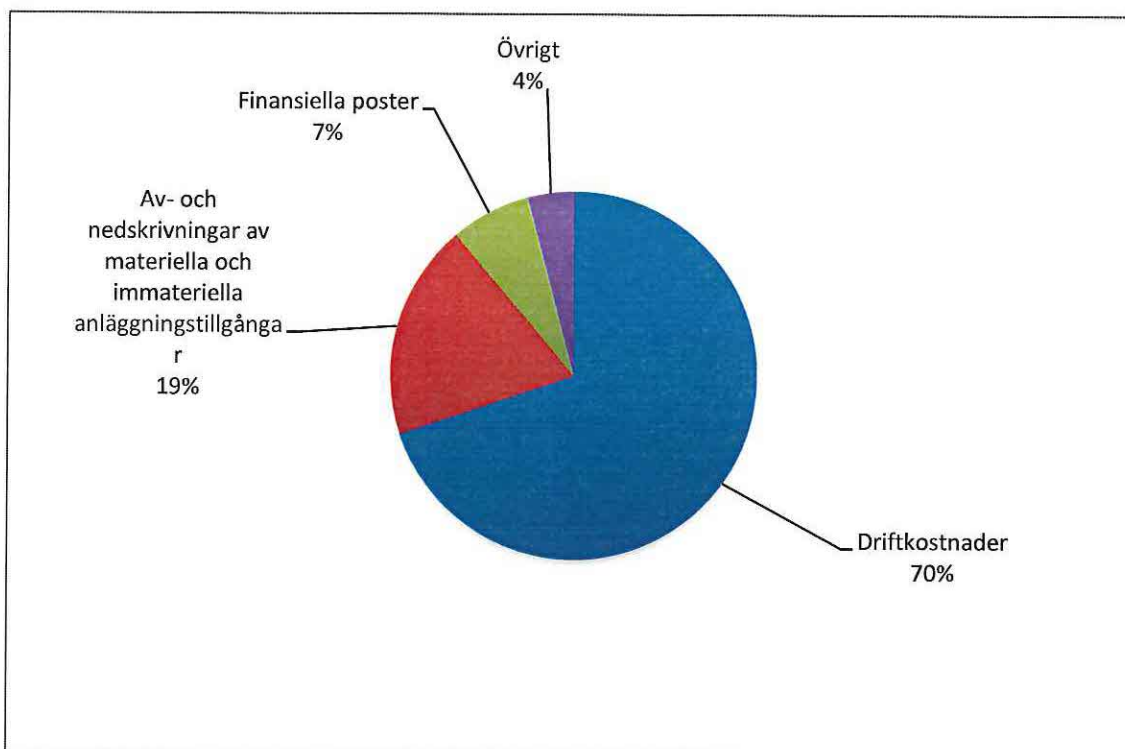
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

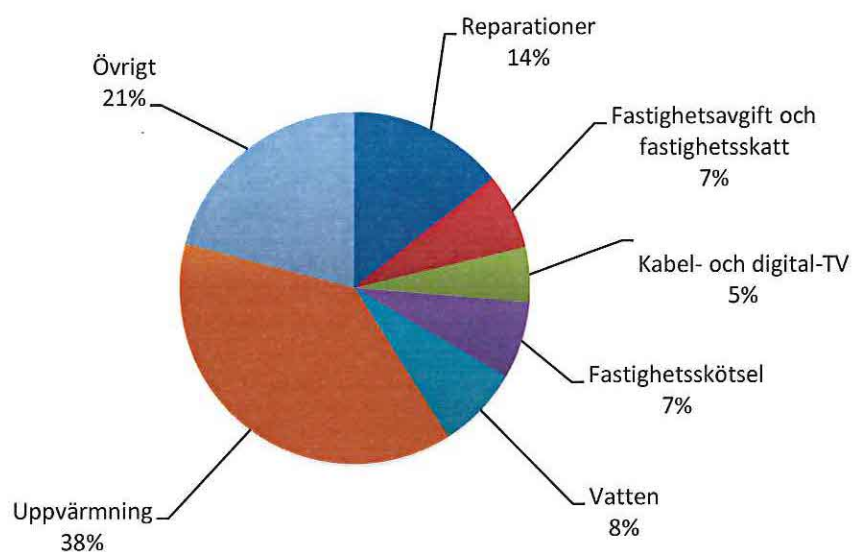
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 426 304	1 846 568
Övriga externa kostnader	85 678	124 434
Personalkostnader	72 281	74 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	386 890	394 112
Finansiella poster	143 742	190 783
Summa kostnader	2 114 895	2 630 204



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	204 532	141 755
Underhåll	0	419 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 916	97 564
Försäkringspremier	59 778	49 982
Kabel- och digital-TV	72 184	71 324
Fastighetsskötsel	101 909	98 500
Trädgårdsskötsel	7 420	11 681
Bevakningskostnader	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 875	0
Städning gemensamma utrymmen	35 930	31 500
Obligatoriska besiktningar	57 269	41 510
Snö- och halkbekämpning	6 969	4 763
Förbrukningsmateriel	19 215	51 149
Vatten	108 036	100 662
El	48 419	50 823
Uppvärmning	542 933	594 382
Sophantering och återvinning	60 919	64 519
Summa driftkostnader	1 426 304	1 846 568

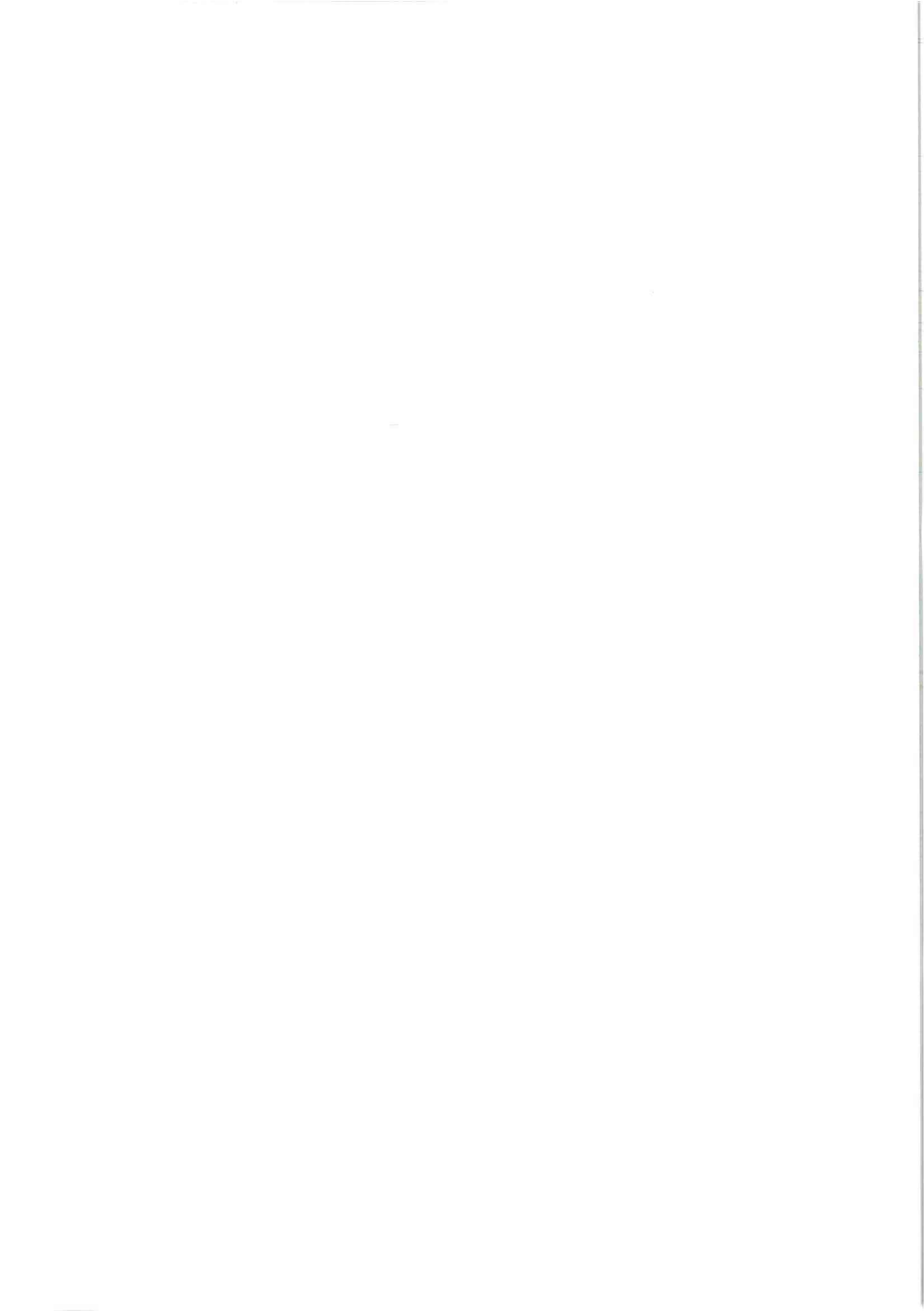


Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015 2014

BOA (kvm):

	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	204 532	141 755
Underhåll	0	419 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 916	97 564
Försäkringspremier	59 778	49 982
Kabel- och digital-TV	72 184	71 324
Fastighetsskötsel	101 909	98 500
Trädgårdsskötsel	7 420	11 681
Bevakningskostnader	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 875	0
Städning gemensamma utrymmen	35 930	31 500
Obligatoriska besiktningar	57 269	41 510
Snö- och halkbekämpning	6 969	4 763
Förbrukningsmateriel	19 215	51 149
Vatten	108 036	100 662
El	48 419	50 823
Uppvärmning	542 933	594 382
Sophantering och återvinning	60 919	64 519
Summa driftkostnader	1 426 304	1 846 568



BRF GRANE NR 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF GRANE NR 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grane nr 2

Org.nr 717600-0623

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grane nr 2 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

17

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Grane nr 2 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Uppsala den 4 maj 2016


Tommy Irenius
Godkänd revisor


Anders Lindberg
Intern revisor

