

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Grängeshus
Org nr: 746000-2210



Dagordning

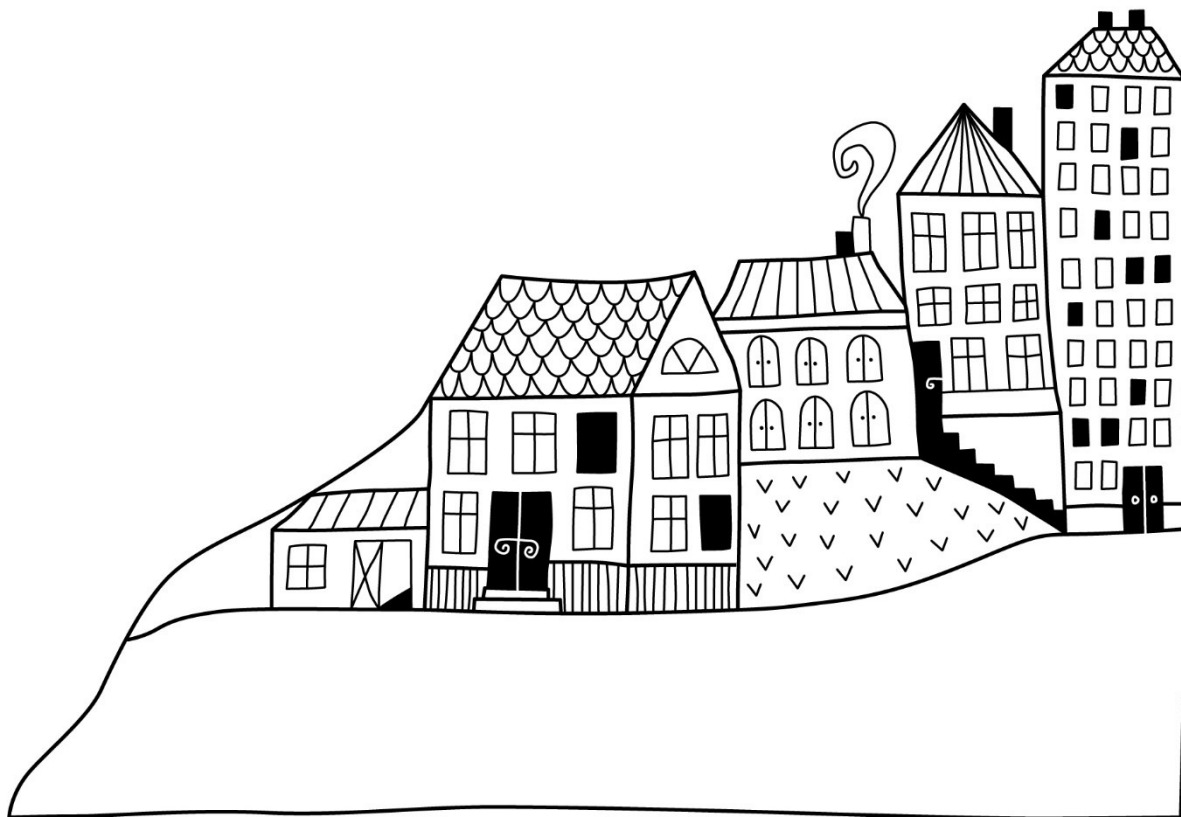
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) 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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grängeshus får
härmed avge årsredovisning för
räkensårets
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Detta beror framför allt på en vattenskada som påverkat föreningens kostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. fortsatt amortering. Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. vattenskadan och de kostnader som följde med den som inte var budgeterade.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 163 % till 114 %

I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 52 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raden 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 55 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Lönngatan 60 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

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

Dessutom tillkommer:		
Lokaler	Garage	P-platser
3	-	-

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 868 069 och planerat underhåll för 15 000. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 097 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 670 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 670 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 värmväxlare	2002
Elstammar	2006
Taggsystem	2012
Belysningsoptimering	2012
Målning trapphus	2012
Individuell elmätning (IMD)	2013
Målning trapphus	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	15 000 kr

Årets utförda underhåll består av målning av trappuppgång till en kostnad av ca 15 tkr.

Planerat underhåll	År
Byte av elstammar	2019
Byte tappvarmvatten	2019
Åtgärder avloppsledningar	2019

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	2019
Channe Espenhain	Ledamot	2019
Emma Hübinette	Ledamot	2019
Tomas Wallin	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azra Selimovic	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

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

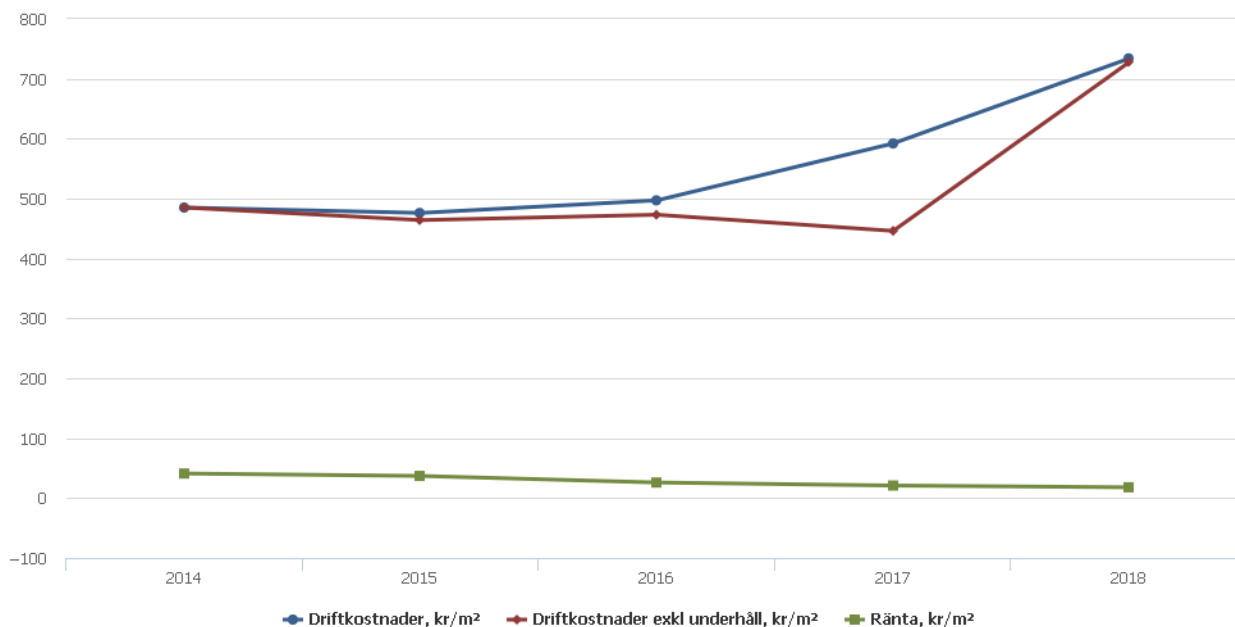
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 114	2 069	2 047	2 039	1 999
Resultat efter finansiella poster	-66	-37	223	307	228
Årets resultat	-66	-37	223	307	228
Resultat exklusive avskrivningar	52	104	372	457	375
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-618	-568	-107	210	266
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	246	255	176	92	41
Balansomslutning	6 406	6 696	6 969	6 891	2 207
Soliditet %	51	49	48	45	-77
Likviditet %	114	163	174	154	112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	586	566	555	547	531
Bränsletillägg, kr/m ²	152	155	155	153	153
Driftkostnader, kr/m ²	734	592	497	476	485
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	728	446	473	464	485
Ränta, kr/m ²	18	21	26	37	41
Underhållsfond, kr/m ²	612	371	270	120	41
Lån, kr/m ²	1 043	1 121	1 193	1 281	1 349



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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 020	4 500 000	1 008 601	-2 209 991	-36 729
Disposition enl. årsstämmobeslut				-36 729	36 729
Reservering underhållsfond			669 892	-669 892	
Ianspråktagande av underhållsfond			-15 000	15 000	
Årets resultat					-65 824
Vid årets slut	42 020	4 500 000	1 663 493	-2 901 612	-65 824

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 246 720
Årets resultat	-65 824
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-669 892
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 000
Summa	-2 967 436

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 2 967 436

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 113 747	2 069 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	482 747	41 097
Summa rörelseintäkter		2 596 494	2 110 207
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 993 690	-1 609 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 392	-283 378
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 738	-140 747
Summa rörelsekostnader		-2 613 616	-2 092 790
Rörelseresultat		-17 121	17 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 111	2 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-49 813	-56 256
Summa finansiella poster		-48 702	-54 146
Resultat efter finansiella poster		-65 824	-36 729
Årets resultat		-65 824	-36 729

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 670 743	5 768 986
Maskiner och inventarier	Not 11	51 803	17 450
Summa materiella anläggningstillgångar		5 722 546	5 786 436
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	0	156
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	156
Summa anläggningstillgångar		5 722 546	5 786 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 915	7 166
Övriga fordringar	Not 14	8 141	8 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	108 379	98 064
Summa kortfristiga fordringar		121 435	113 343
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	562 381	795 861
Summa kassa och bank		562 381	795 861
Summa omsättningstillgångar		683 815	909 204
Summa tillgångar		6 406 361	6 695 795

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
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		1 663 493	1 008 601
Summa bundet eget kapital		6 205 513	5 550 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 901 612	-2 209 991
Årets resultat		-65 824	-36 729
Summa fritt eget kapital		-2 967 436	-2 246 720
Summa eget kapital		3 238 077	3 303 901
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 567 079	2 834 579
Summa långfristiga skulder		2 567 079	2 834 579
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	267 500	212 500
Leverantörsskulder	Not 18	71 667	99 987
Skatteskulder	Not 19	2 578	5 691
Övriga skulder	Not 20	30 705	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	228 755	238 058
Summa kortfristiga skulder		601 205	557 316
Summa eget kapital och skulder		6 406 361	6 695 795

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-65 824	-36 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	-117 738	-140 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-51 914	-104 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 091	-28 118
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-11 111	-40 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 712	35 709
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	156	0
Investeringar i inventarier	- 53 848	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 53 692	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-212 500	-196 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-212 500	-196 250
Årets kassaflöde	- 233 480	- 160 541
Likvidamedel vid årets början	795 861	956 402
Likvidamedel vid årets slut	562 381	795 861
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 aviseras 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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 542 516	1 490 235
Årsavgifter, lokaler	66 540	64 288
Hyror, lokaler	20 148	20 147
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 148	-5 037
Bränsleavgifter, bostäder	408 288	408 228
Elavgifter	96 403	91 249
Summa nettoomsättning	2 113 747	2 069 110

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga avgifter	1 700	0
Övriga ersättningar	13 055	8 992
Fakturerade kostnader	720	14 015
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	6
Övriga rörelseintäkter	4 224	18 084
Försäkringsersättningar	463 050	0
Summa övriga rörelseintäkter	482 747	41 097

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-15 000	-397 194
Reparationer	-868 069	-45 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 600	-68 600
Försäkringspremier	-26 476	-25 228
Kabel- och digital-TV	-31 740	-31 666
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 870	-1 815
Serviceavtal	-2 211	0
Obligatoriska besiktningar	0	-2 170
Bevakningskostnader	-1 063	0
Snö- och halkbekämpning	-15 967	-16 410
Förbrukningsinventarier	-25 824	-14 225
Vatten	-125 031	-116 307
Fastighetsel	-227 079	-202 414
Uppvärmning	-405 485	-391 974
Sophantering och återvinning	-90 908	-74 367
Förvaltningsarvode drift	-88 369	-222 102
Summa driftkostnader	-1 993 690	-1 609 789

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-379 648	-206 371
Resekostnader	0	-80
Annonsering och reklam	-1 659	0
IT-kostnader	-469	-956
Arvode, yrkesrevisorer	-9 475	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 362	-3 692
Kreditupplysningar	-1 125	-7 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 133	-12 096
Representation	-1 069	-1 401
Telefon och porto	-7 635	-10 359
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 263	-415
Medlems- och föreningsavgifter	-8 392	-9 050
Bankkostnader	-1 796	-1 001
Övriga externa kostnader	-7 366	-20 606
Summa övriga externa kostnader	-442 392	-283 378

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-44 800
Sociala kostnader	-14 296	-14 076
Summa personalkostnader	-59 796	-58 876

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-98 243	-132 022
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 495	-8 725
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-117 738	-140 747

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 074	2 107
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	0
Övriga finansiella intäkter	0	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 111	2 110

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-49 813	-56 256
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-49 813	-56 256

Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
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	-1 682 110	-1 550 088
	- 2 360 835	- 2 228 813
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-98 243	-132 022
	- 98 243	- 132 022
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 459 078	- 2 360 835
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	5 670 743	5 768 986
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	1 022 568	1 120 811
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 800 000	21 800 000
Lokaler	320 000	320 000
Totalt taxeringsvärde	22 120 000	22 120 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 841 000</i>	<i>14 841 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 279 000</i>	<i>7 279 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	319 319	319 319
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	53 848	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	- 275 694	0
Summa anskaffningsvärden vid årets slut	97 473	319 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-301 869	-293 144
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Maskiner och inventarier	275 694	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-19 495	-8 725
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 670	-301 869
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 803	17 450

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andra aktier och andelar	0	156
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	156

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 915	7 166
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 915	7 166

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	8 141	8 113
Summa övriga fordringar	8 141	8 113

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 344	26 476
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 393	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 099	7 929
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 543	63 660
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 379	98 064

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	215 419	456 050
Transaktionskonto	346 962	339 811
Summa kassa och bank	562 381	795 861

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	2 834 579	3 047 079
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-267 500	-212 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 567 079	2 834 579

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,94%	2019-08-23	1 000 204	40 000	960 204
SWEDBANK	1,61%	2020-08-25	357 500	65 000	292 500
SWEDBANK	1,50%	2020-12-22	1 284 375	37 500	1 246 875
SWEDBANK	1,78%	2021-01-25	405 000	70 000	335 000
Summa			3 047 079	212 500	2 834 579

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 267 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 267 500 kr årligen.

Not 18 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	71 667	99 987
Summa leverantörskulder	71 667	99 987

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	2 578	5 691
Summa skatteskulder	2 578	5 691

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	27 945	0
Avräkning hyror och avgifter	2 760	1 080
Summa övriga skulder	30 705	1 080

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	4 696	5 258
Upplupna driftskostnader	5 259	3 547
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 634	1 281
Upplupna elkostnader	19 115	17 693
Upplupna värmekostnader	56 909	56 198
Upplupna revisionsarvoden	9 488	9 488
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 655	144 593
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 755	238 058

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 979 000	3 979 000

Not Eventualförpliktelser

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

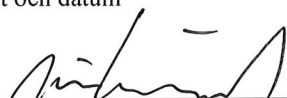
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

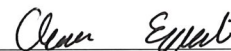
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2019-04-26

Ort och datum


Jovyan Lindenskov

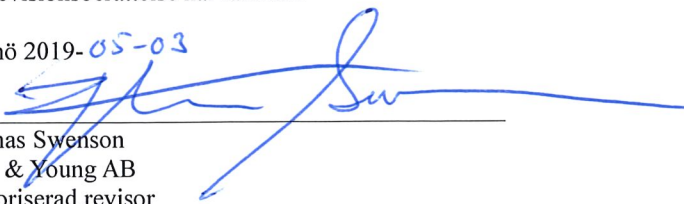

Channe Espenhain


Emma Hübinette


Tomas Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2019-05-03


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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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.

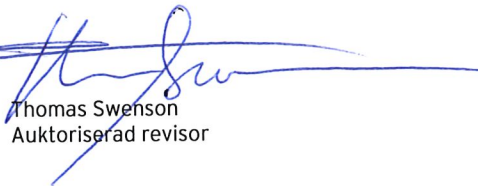
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 3 maj 2019

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Ordföranden har ordet

VI ÄGER HUSET TILLSAMMANS. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar.

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet.

Det innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljön.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Att bo i en bostadsrätts-förening innebär att vi tillsammans får möjlighet att utveckla vårt boende på bästa sätt.

I SOMRAS BRAST EN VATTEN-LEDNING på vinden. Det ledde till en vattenskada och många lägenheter i E-trappan drabbades. Fastigheten är försäkrad men självrisk och åldersavdrag är kostnader föreningen inte kommer undan. Detta är också ännu en anledning till att påminna alla medlemmar om att det är mycket viktigt att ha sin egen hemförsäkring. Fastighetens försäkring täcker inte lösöre och tillfälligt boende.

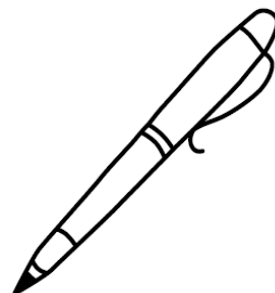
Bostadsrättstillägget som är ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen, har vi tecknat gemensamt för alla. Detta innebär att medlemmar inte behöver teckna ett enskilt bostadsrättstillägg, det räcker med enbart hemförsäkringen.

RENOVERINGSPROJEKTET där vi i första hand vill åtgärda avlopp, vatten och el dröjer tyvärr. Brister har upptäckts i reliningen av avloppen som gjordes i 2009. Resten av renoveringen är beroende på vad som kommer att hända med avloppen och därför måste vi avvakta innan vi kan sätta igång för fullt. Det pågår ett reklamations-ärende hos leverantören av reliningen, och vi förväntar svar under april.

ÅRSSTÄMMAN STÅR FÖR DÖRREN och styrelsen hoppas att så många som möjligt kan delta. Varmt välkomna!

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 innehåsa 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

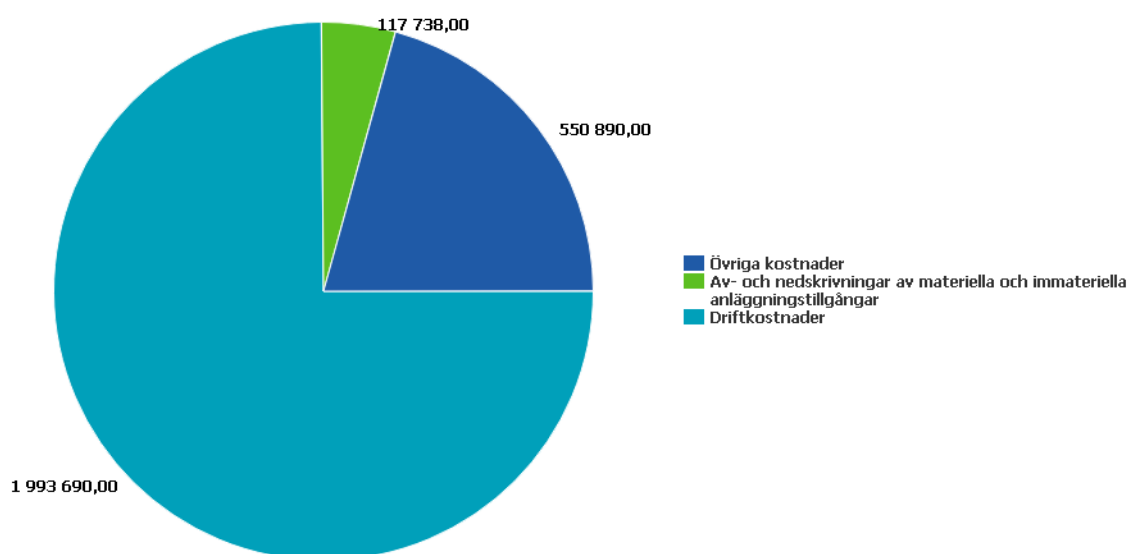
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

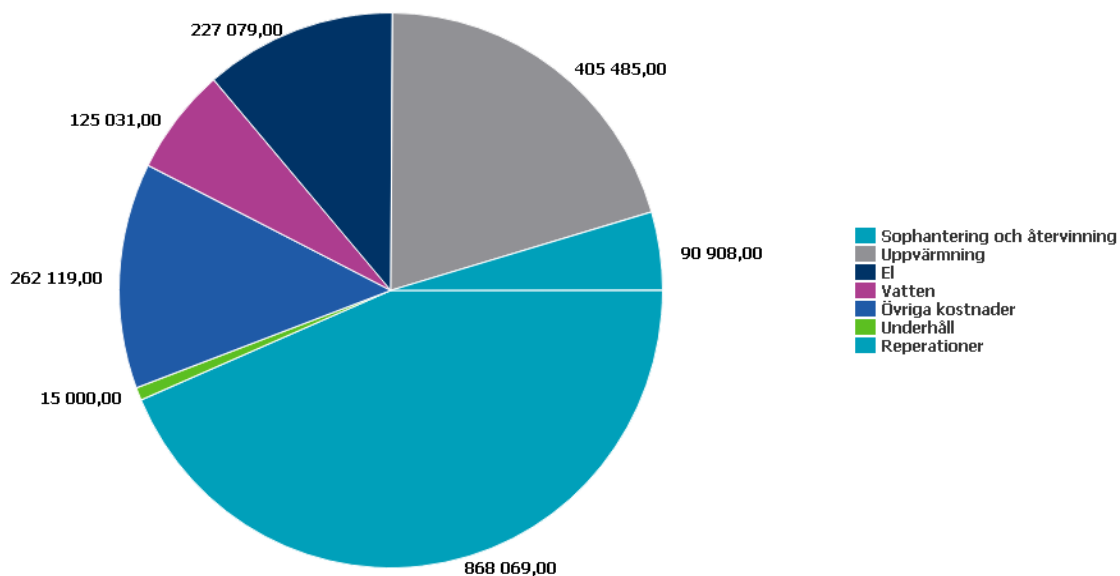
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 993 690	1 609 789
Övriga externa kostnader	442 392	283 378
Personalkostnader	59 796	58 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	117 738	140 747
Finansiella poster	48 702	54 146
Summa kostnader	2 662 318	2 146 936



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	40 285	95 869
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	9 192	40 837
Trädgårdsskötsel extra debiterat	6 334	2 870
Systematiskt brandskyddsarbete	1 870	1 815
Serviceavtal	2 211	0
Inre skötsel/städ, grund	20 838	79 885
Inre skötsel/städ, extra	11 719	2 640
Obligatoriska besiktningkostnader	0	2 170
Bevakningskostnader	1 063	0
Snö- och halkbekämpning	15 967	16 410
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	6 034	2 343
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	42 601	1 308
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	49 660	13 379
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3 205	6 809
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2 164	10 515
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	6 917
Övriga Reparationer	0	2 451
Vattenskador	764 405	1 594
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	15 000	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	17 125
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	380 069
Fastighetsel	227 079	202 414
Uppvärmning	405 485	391 974
Vatten	125 031	116 307
Sophämtning	67 839	72 167
Extra sophämtning	8 696	2 200
Hyra container	14 372	0
Fastighetsförsäkring	26 476	25 228
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31 740	31 666
Fastighetsskatt	68 600	68 600
Förbrukningsinventarier	0	8 487
Förbrukningsmaterial	25 824	5 738
Summa driftkostnader	1 993 690	1 609 789



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	2 632 kr/kvm	2 632 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	12	12
El	0	0
Extra sophämtning	3	1
Fastighetsel	86	77
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	26	26
Förbrukningsinventarier	0	3
Förbrukningsmaterial	10	2
Hyra container	5	0
Inre skötsel/städ, extra	4	1
Inre skötsel/städ, grund	8	30
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	16	0
Rep Installationer köpta tjänster El	0	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	3
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	4
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	19	5
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	6	6
Sophämtning	26	27
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2	1
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	7
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	144
Uppvärmning	154	149
Vatten	48	44
Vattenskador	290	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	3	16
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	15	36
Övriga Reparationer	0	1
Summa driftkostnader	757,48	611,62

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

