
Årsredovisning

BRF GRÄNGESHUS
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 746000-2210

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



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

Dagordning

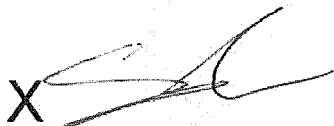
1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fastställande av dagordningen
7. Fråga om kallelse behörigen har skett
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman
18. Stämmans avslutande

Ordförandets berättelse inför årsmötet 2014-05-13

Brf Grängeshus har sedan årsmötet 2013 försökt att minska antal projekt och fokusera istället på att förbättra och fokusera på vissa specifika områden.

1. Vi har infört systematiskt brandskydd och en brandskyddsrepresentant vars uppgift är att säkerställa att våra lokaler har brandvarnare och alla utgångar är väl märkta. Detta kommer vara ett pågående arbete under 2014.
2. Vi har införskaffat balkongmöbler till alla våra balkonger. Vi har även köpt små tunnor för att fimpa cigaretter till balkongerna och lite större tunnor vid entré dörrarna. Vi hoppas att detta ska drastiskt skära på antal fimpar som hamnar i trädgården och buskarna.
3. Vi har även haft ett flertal möten med Riksbyggen för att förbättra samarbetet och få lite mer tydligt inom vissa områden och vi märker att det börjar ge resultat nu vilket är skönt.
4. Vi har även fokuserat på att försöka gå med vinst under 2014 och detta hoppas vi kunna uppnå när året s slut börjar närma sig.

Slutligen vill jag säga att för att föreningen ska fungera väl och att den ska representera alla boendes bästa är det viktigt att vi får in medlemmar som vill vara med i styrelsen. Vi ses på årsmötet den 13 maj 2014.

 2014-04-10

Souciance Eqdam Rashti
Ordförande, Brf Grängeshus

Att bo i bostadsrätt

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 på 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, arvas 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF GRÄNGESHUS får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Souciance Rashti	Ordförande	Stämman	2014
Tom Andersson	Vice ordförande	Stämman	2014
Emelie Lidstöm	Sekreterare	Stämman	2014
Mikael Calner	Kassör	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Eva Lund		Stämman	2014
Måns Johansson Ruder		Stämman	2014
Ordinarie revisorer			
Ellen Sörensen	Föreningsrevisor	Stämman	2014
Hanne Andersson	Föreningsrevisor	Stämman	2014
Revisorssuppleanter			
Hans Christensen		Stämman	2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Tom Andersson och Souciance Rashti i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raden 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 55 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Lönngatan 60 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	40	6	1	-	-

Total tomtarea:	2 234 kvm
Total bostadsarea:	2 632 kvm
Total lokalarea:	51 kvm

Årets taxeringsvärde	19 114 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 200 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 171 tkr och planerat underhåll för 473 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 215 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 122 tkr (46 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 140 tkr (53 kr/kvm).

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

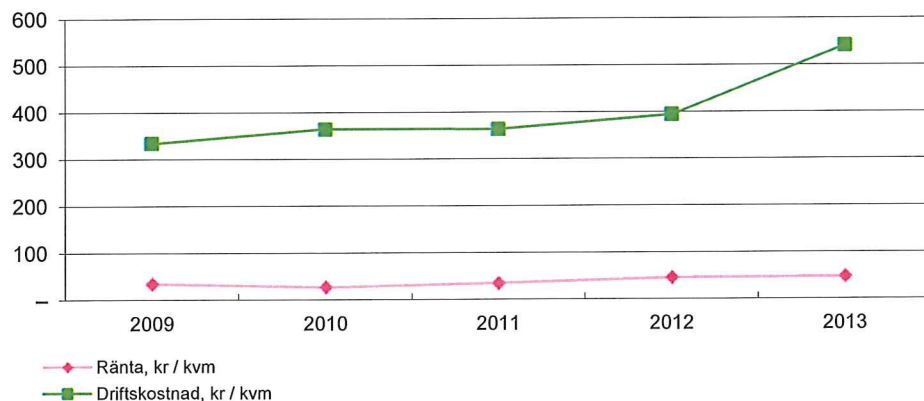
Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 juni 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 64 (2013-12-31)

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 891	1 596	1 583	1 501	1 464
Årets resultat	- 602	- 656	168	2	- 968
Resultat efter fondförändringar	- 602	- 470	73	- 88	- 968
Balansomslutning	2 362	2 510	1 728	1 830	1 804
Soliditet %	-81%	-52%	-38%	-32%	-33%
Likviditet %	114%	150%	188%	133%	201%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	495	432	432	423	407
Bränsletillägg, kr / kvm	153	153	127	128	124
Driftskostnad, kr / kvm	541	393	363	364	334
Ränta, kr / kvm	47	46	35	27	34
Underhållsfond, kr / kvm	—	—	69	34	—
Lån, kr / kvm	1 421	1 286	792	845	899

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då grundavgifterna höjdes med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja grundavgiften för bostäder med 8% samt grundavgiften för lokaler med 4% fr.o.m. 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 495 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Underhållsplan
Com Hem AB	Kabel-tv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 356 746
Årets resultat före fondförändring	-601 821
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>140 000</u>
Summa underskott	-1 958 567

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 958 567
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 373 129	1 180 676
Bränsleavgifter		408 146	408 146
Debiterade elavgifter		105 595	—
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 557	7 350
		<u>1 891 426</u>	<u>1 596 172</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 171 534	- 186 849
Planerat underhåll	4	- 473 133	- 608 011
Fastighetsavgift/skatt		- 59 540	- 65 370
Driftkostnader	5	-1 450 779	-1 055 556
Övriga kostnader	6	- 66 108	- 37 425
Personalkostnader	7	- 600	- 60 379
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 146 708	- 137 209
		<u>-2 368 402</u>	<u>-2 150 799</u>
Rörelseresultat		- 476 975	- 554 627
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	1 913	20 440
Räntekostnader	10	- 126 758	- 122 149
		<u>- 124 845</u>	<u>- 101 710</u>
Resultat efter finansiella poster		- 601 821	- 656 337
Årets resultat		- 601 821	- 656 337
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 140 000	- 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond		140 000	325 867
Resultat efter fondförändring		- 601 821	- 470 470

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 823 045	1 691 099
Maskiner och inventarier	12	6 028	12 057
Pågående byggnation och förskott		–	245 363
		<u>1 829 073</u>	<u>1 948 518</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	13	156	156
Summa anläggningstillgångar		<u>1 829 229</u>	<u>1 948 674</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		3 369	–
Saldo skattekonto		7 811	7 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 956	31 808
		<u>76 136</u>	<u>39 674</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	325 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 433	2 433
Bankmedel		29 174	25 916
Avräkning med Swedbank		425 315	168 176
		<u>456 922</u>	<u>196 525</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>533 058</u>	<u>561 199</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 362 286</u>	<u>2 509 873</u>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		42 020	42 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 356 746	- 886 276
Årets resultat		- 601 821	- 656 337
Avsättning till underhållsfond		- 140 000	- 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond		140 000	325 867
		<u>-1 958 567</u>	<u>-1 356 746</u>
Summa eget kapital		-1 916 547	-1 314 726
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	3 813 125	3 450 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		209 284	130 602
Skatteskulder		–	2 575
Övriga kortfristiga skulder	17	33 491	40 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	222 933	200 020
		<u>465 708</u>	<u>373 974</u>
Summa skulder		4 278 833	3 824 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 362 286	2 509 873
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		3 979 000	3 617 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Färdigavskriven		
Övriga poster	Rak		2017
Fönsterrenovering	Rak	20	2017
Värmeväxlare	Rak	20	2021
Taggsystem portar & tvättstugor	Rak	10	2021
Belysningsoptimering	Rak	15	2026
Gemensam el	Rak	15	2027
Elstammar	Rak	50	2055
Inventarier	Rak	5	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 302 072	1 153 179
Årsavgifter, lokaler	51 685	12 000
Hyror, lokaler	19 371	15 497
	<u>1 373 129</u>	<u>1 180 676</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	–	400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 3	35
Inkassointäkter	4 560	6 915
	<u>4 557</u>	<u>7 350</u>

Not 3 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	155	–
Vattenskador	89 255	134 584
Tvättstugor	2 155	2 811
Gemensamma utrymmen	9 320	20 849
Vatten/Avlopp	–	413
Värme	10 050	563
Ventilation	7 969	–
Elinstallationer	7 798	6 105
Tele/TV/Porttelefon	4 034	2 000
Låssystem	–	413
Huskropp	29 060	15 325
Gårdar och grönanläggningar	10 468	865
Vandalisering	1 270	2 921
	<u>171 534</u>	<u>186 849</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Målning	385 633	102 500
Värme, EB-metoden	–	451 261
Ventilation, OVK	–	22 375
Byte dörrar tvättstuga	–	31 875
Kantsten gården	87 500	–
	<u>473 133</u>	<u>608 011</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	17 043	15 507
Förvaltningsarvode	150 980	114 022
Kabel-TV	36 729	52 968
IT-kostnader	2 250	–
Juridiska kostnader	5 950	8 744
Fastighetsskötsel	216 672	111 613
Städning gemensamma utrymmen	85 938	70 916
Snö- och halkbekämpning	28 751	–
Statuskontroll	79 634	–
Förbrukningsmateriel	17 143	24 411
Vatten	116 951	110 495
El	223 035	88 744
Uppvärmning	394 517	369 102
Sophantering och återvinning	75 186	89 035
	<u>1 450 779</u>	<u>1 055 556</u>

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	9 500	3 322
Konstaterade förluster hyror/avgifter	15	–
Köpta tjänster	32 331	7 497
Bankkostnader	21 815	22 565
Övriga externa kostnader	2 447	4 041
	<u>66 108</u>	<u>37 425</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	–	46 000
Föreningsvald revisor	600	1 200
Summa	<u>600</u>	<u>47 200</u>
Sociala kostnader	–	13 179
	<u>600</u>	<u>60 379</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Standardförbättringar	140 679	122 505
Inventarier	6 029	14 704
	<u>146 708</u>	<u>137 209</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	301	402
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 519	19 482
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	34	521
Övriga ränteintäkter	59	35
	<u>1 913</u>	<u>20 440</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	126 758	121 976
Dröjsmålsräntor	-	173
	<u>126 758</u>	<u>122 149</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	678 725	678 725
Mark	148 175	148 175
Standardförbättringar	<u>2 530 296</u>	<u>1 923 671</u>
	3 357 196	2 750 571
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar - <i>gemensam el</i>	<u>272 625</u>	<u>606 625</u>
	272 625	606 625
	<u>3 629 821</u>	<u>3 357 196</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 678 725	- 678 725
Standardförbättringar	<u>- 987 372</u>	<u>- 864 867</u>
	-1 666 097	-1 543 592
Årets avskrivning standardförbättringar		
	<u>- 140 679</u>	<u>- 122 505</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 806 776	-1 666 097
	<u>1 823 045</u>	<u>1 691 099</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Mark	148 175	148 175
Standardförbättringar	<u>1 674 870</u>	<u>1 542 924</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	18 800 000	16 105 000
lokaler	<u>314 000</u>	<u>95 000</u>
Totalt taxeringsvärde	19 114 000	16 200 000
<i>varav byggnader</i>	<u>13 296 000</u>	<u>11 875 000</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	305 532	305 532
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	- 29 838	-
Summa anskaffningsvärden	275 694	305 532
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 293 475	- 278 771
Årets utrangeringar		
Maskiner och inventarier	29 838	-
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 6 029	- 14 704
Ackumulerade avskrivningar	- 269 666	- 293 475
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	6 028	12 057
Restvärde enligt plan vid årets slut		

Not 13 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	156	156
	156	156

Föreningen äger lokal 57 som hyrs ut, vilken redovisas som anläggningstillgång.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	1 470
Förutbetalda försäkringspremier	17 883	17 043
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 844	13 295
Upplupna debiterade elavgifter	39 229	-
	64 956	31 808

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Ansamlad förlust	Ansamlad förlust
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 020	-	- 700 409	- 656 337
Disposition enl årsstämmbeslut			- 656 337	656 337
Avsättning till underhållsfond		140 000	- 140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 140 000	140 000	
Årets resultat				- 601 821
Vid årets slut	42 020	-	- 1 356 746	- 601 821

2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	3 813 125	3 450 625
Skuld vid årets slut	<u>3 813 125</u>	<u>3 450 625</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,49%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,83%	2015-08-11	637 500		30 000	607 500
SWEDBANK HYPOTEK	3,07%	Rörligt		250 000		250 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,27%	Rörligt		300 000	5 000	295 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,51%	2016-08-25	666 250		65 000	601 250
SWEDBANK HYPOTEK	3,53%	2015-02-25	1 471 875		37 500	1 434 375
SWEDBANK HYPOTEK	3,84%	2017-01-25	675 000		50 000	625 000
			3 450 625	550 000	187 500	3 813 125

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning påminnelseavgift	–	2 250
Avräkning fastighetslån	33 491	38 527
	<u>33 491</u>	<u>40 777</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 971	20 124
Upplupna elkostnader	19 767	8 201
Upplupna värmekostnader	51 042	60 168
Upplupna revisionsarvoden	1 200	1 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450	–
Reglering kundfordringar	2 006	50
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 497	110 277
	<u>222 933</u>	<u>200 020</u>

Malmö 2014-

Souciance Rashti

Tom Andersson

Emelie Lidstöm

Mikael Calner

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2014-

Ellen Sörensen
Föreningsrevisor

Hanne Andersson
Föreningsrevisor

Till föreningsstämman i Brf Grängeshus
Rapport från lekmannarevisor

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013 för Brf Grängeshus. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den / 2014

Hanne Andersson

Föreningsrevisor

Ellen Sörensen

Föreningsrevisor

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

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.

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.

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

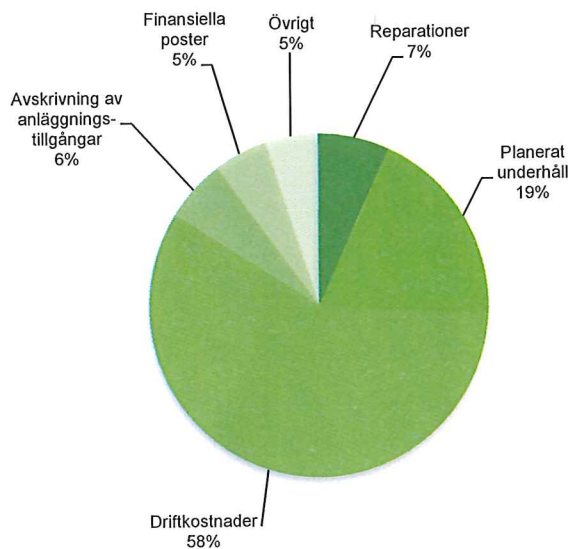
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

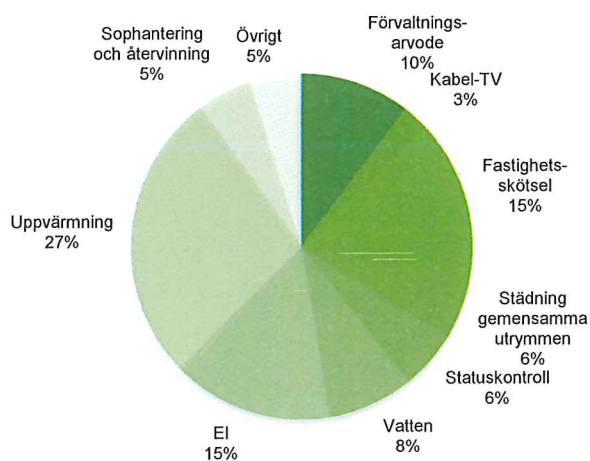
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	171 534	186 849
Planerat underhåll	473 133	608 011
Fastighetsavgift/skatt	59 540	65 370
Driftkostnader	1 450 779	1 055 556
Övriga kostnader	66 108	37 425
Personalkostnader	600	60 379
Avskrivning av anläggningstillgångar	146 708	137 209
Finansiella poster	126 758	122 149
Summa kostnader	2 495 160	2 272 949



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	17 043	15 507
Förvaltningsarvode	150 980	114 022
Kabel-TV	36 729	52 968
IT-kostnader	2 250	0
Juridiska kostnader	5 950	8 744
Fastighetsskötsel	216 672	111 613
Städning gemensamma utrymmen	85 938	70 916
Snö- och halkbekämpning	28 751	0
Statuskontroll	79 634	0
Förbrukningsmateriel	17 143	24 411
Vatten	116 951	110 495
El	223 035	88 744
Uppvärmning	394 517	369 102
Sophantering och återvinning	75 186	89 035
Summa driftkostnader	1 450 779	1 055 556



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

2632

2670

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Förvaltningsarvode	57	43
Kabel-TV	14	20
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	2	3
Fastighetsskötsel	82	42
Städning gemensamma utrymmen	33	27
Snö- och halkbekämpning	11	0
Statuskontroll	30	0
Förbrukningsmateriel	7	9
Vatten	44	41
El	85	33
Uppvärmning	150	138
Sophantering och återvinning	29	33
Summa driftkostnader	551	395

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, fastighetservice 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