
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Gränden
Org nr: 769604-2238



MB FA Gf

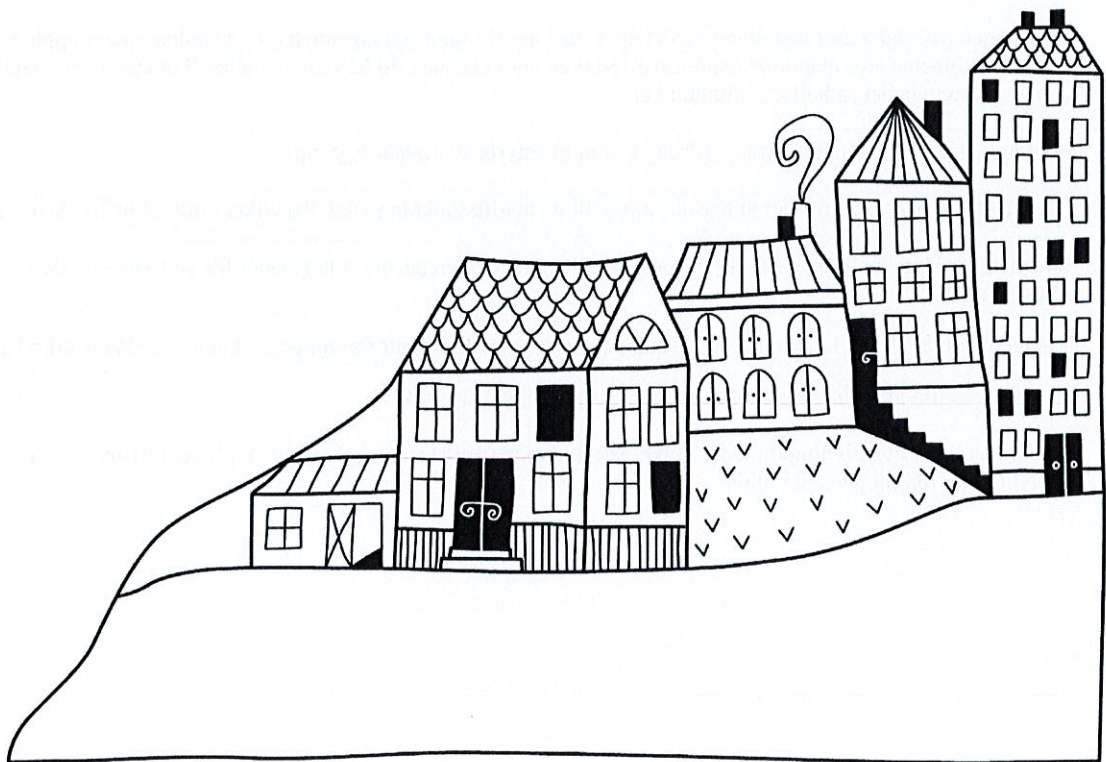
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



MA FA Gb

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gränden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2011-05-19.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Styrelsen har sammanträtt nio gånger under året. Därutöver har en ordinariestämma hållits där man dels beslutade om ändring utav stadgarna som krävde en extrastämma och medlemmarna beslutade även att investera i laddstolpar för elbilar.

Föreningen har under året installerat laddstolpar för bilar till samtliga lägenheter. Laddstolparna är kopplade på respektive Innehavares elabonnemang. Investeringen har bekostats till hälften av medel från kassan och andra hälften genom bidrag via det så kallade klimatklivet.

Föreningen har också haft två trädgårdsdagar som har styrts av trädgårdsgruppen.

Det låga ränteläget har gjort att vi har utrymme för en avgiftssänkning med 3% vilket införs från 2020-01-01.

Resultatet är lägre än föregående år. Detta beror till största delen på större kostnader för underhåll jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 202% till 175%.

I resultatet ingår avskrivningar med 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 691 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

MB

FA

gi

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Riksmötet 1 och Riksdagsmannen 1 i Lunds kommun. På fastigheten finns 16 st parhus med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Talmansgatan 1-32 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	14
5 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	Avser förråd

Total tomtarea 10 711 m²

Bostäder bostadsrätt 3 708 m²

Total bostadsarea 3 708 m²

Årets taxeringsvärde 61 708 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 708 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 2 tkr och planerat underhåll för 428 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 988 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 266 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr.

118 FA 91

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning av avloppssystem	2013
Byte av tätningsband, taknock (tidigarelagt UH)	2013
Nya plank, fyrona	2013
Målning av trä på fasad	2015
Vägrenovering udda sidan, renovering förrådsdörrar, renovering fönster	2016
Renovering fönster, trälagnig vid entrépartier och dörrar	2017
Underhållsspolning avloppsnätet	2018
Renovering dörrblad alla förråd, målning trapphus 4:or, utbyte trasig panel förråd, renovering sopförråd och inköp färg till egen målning av förråd	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	162 379
Installationer	29 800
Huskropp utvändigt	235 697

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Altin	Ordförande	2020
Peter Bäckström	Sekreterare	2020
Michael Boberg	Kassör	2021
Micael Runnström	Ledamot	2021
Göran Johnsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oskar Andersson	Suppleant	2020
Sara Lundberg	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Persson	Förtroendevald revisor 2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dag Selstam	2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Seth Mattson	2020

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

MB FA G

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1st överlåtelse av bostadsrätt skett.

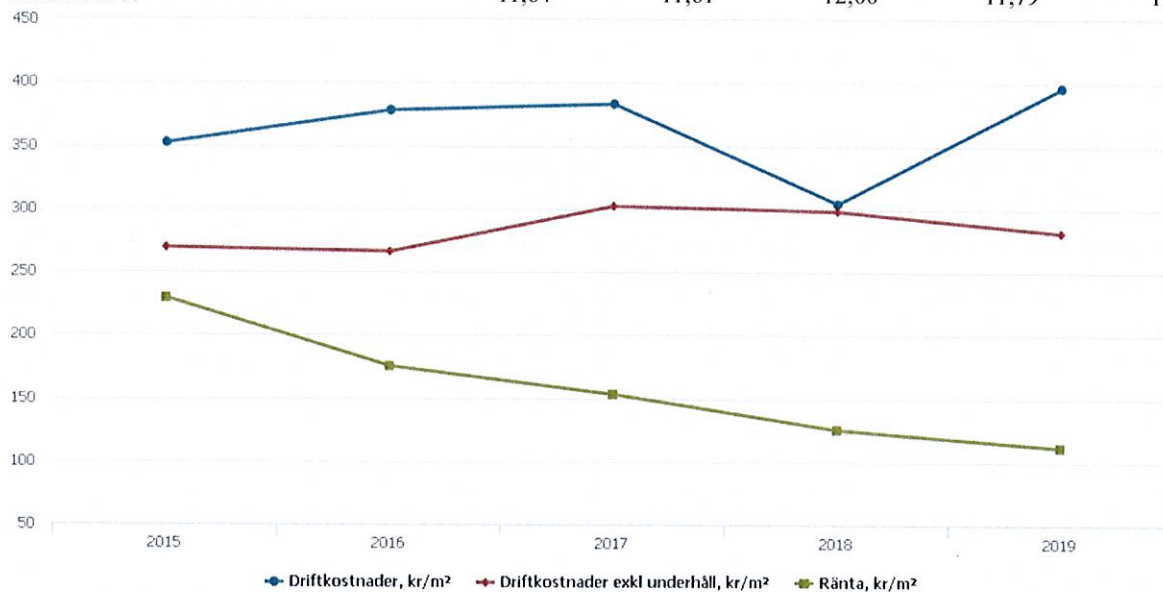
MB

FA

95

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 679	2 679	2 705	2 783	2 928
Resultat efter finansiella poster	266	581	184	212	259
Årets resultat	266	581	184	212	259
Resultat exklusive avskrivningar	691	1 007	610	638	685
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	441	757	360	388	455
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	67	67	67	67	62
Balansomslutning	54 181	54 193	54 376	54 448	55 027
Soliditet %	41	41	39	39	38
Likviditet %	172	202	239	203	206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	719	726	749	788
Driftkostnader, kr/m ²	396	304	383	378	352
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	281	298	302	266	269
Ränta, kr/m ²	111	125	153	175	229
Underhållsfond, kr/m ²	113	161	100	55	30
Lån, kr/m ²	8 409	8 495	8 768	8 846	9 055
Skuldkvot %	11,64	11,61	12,00	11,79	11,47



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.

MB *FA* *Gj*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 400 000	596 337	405 480	581 221
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			581 221	-581 221
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-427 876	427 876	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				265 861
Vid årets slut	20 400 000	418 461	1 164 577	265 861

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	986 701
Årets resultat	265 861
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	427 876
Summa	1 430 438

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 430 438

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

MB FA 91

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 678 568	2 678 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	929	34 759
Summa rörelseintäkter		2 679 497	2 713 327
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 469 134	-1 128 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 385	-69 020
Personalkostnader	Not 6	-40 407	-44 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-425 455	-425 455
Summa rörelsekostnader		-2 000 381	-1 667 627
Rörelseresultat		679 117	1 045 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-413 255	-464 520
Summa finansiella poster		-413 255	-464 479
Resultat efter finansiella poster		265 861	581 221
Årets resultat		265 861	581 221



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 732 775	52 158 229
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	603 179	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 335 954	52 158 229
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		52 338 754	52 161 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	50
Övriga fordringar	Not 14	950	13 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	52 373	67 858
Summa kortfristiga fordringar		53 323	81 841
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 788 997	1 950 172
Summa kassa och bank		1 788 997	1 950 172
Summa omsättningstillgångar		1 859 121	2 032 013
Summa tillgångar		54 181 075	54 193 043

11/11 2020 JA Gj

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	20 400 000	20 400 000	
Fond för yttre underhåll	418 461	596 337	
Summa bundet eget kapital	20 818 461	20 996 337	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 164 576	405 480	
Årets resultat	265 861	581 221	
Summa fritt eget kapital	1 430 438	986 701	
Summa eget kapital	22 248 899	21 983 038	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 860 986	31 204 986
Summa långfristiga skulder		30 860 986	31 204 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	320 000	296 000
Leverantörsskulder	Not 18	103 503	79 593
Skatteskulder	Not 19	10 488	23 683
Övriga skulder	Not 20	320 715	300 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	316 483	305 118
Summa kortfristiga skulder		1 071 189	1 005 019
Summa eget kapital och skulder		54 181 075	54 193 043

IB FA Gj

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	265 861	581 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	425 455	425 455
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	691 316	1 006 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	28 518	-46 717
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	42 171	248 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	762 005	1 208 164
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-603 179	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-603 179	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-320 000	-1 012 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-1 012 000
Årets kassaflöde	-161 174	196 164
Likvidamedel vid årets början	1 950 172	1 754 008
Likvidamedel vid årets slut	1 788 998	1 950 172

MB

FA

Gj

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

MB

FA

G1

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 666 568	2 666 568
Hyror, lokaler	12 000	12 000
Summa nettoomsättning	2 678 568	2 678 568

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	930	1 596
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Försäkringsersättningar	0	32 986
Summa övriga rörelseintäkter	929	34 759

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-427 876	-23 420
Reparationer	-2 016	-119 629
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-230 280	-249 984
Försäkringspremier	-47 096	-32 155
Kabel- och digital-TV	-40 609	-39 892
Förbrukningsinventarier	-18 246	-4 030
Vatten	-105 011	-86 849
Fastighetsel	-27 893	-23 479
Uppvärmning	-482 828	-487 153
Sophantering och återvinning	-59 991	-62 019
Summa driftkostnader	-1 441 846	-1 128 612

MB

FA

90

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 243	-53 100
Lokalkostnader	-4 125	-4 125
Övriga förvaltningskostnader	-529	-291
Kreditupplysningar	0	-465
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-930	-1 799
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Bankkostnader	-3 808	-1 491
Övriga externa kostnader	-700	-7 750
Summa övriga externa kostnader	-65 385	-69 020

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-31 251	-31 251
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Sociala kostnader	-9 156	-10 290
Summa personalkostnader	-40 407	-44 541

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-425 455	-425 455
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-425 455	-425 455

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	41
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	41

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-413 249	-464 429
Övriga räntekostnader	-6	-91
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-413 255	-464 520



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	56 400 000	56 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 400 000	56 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 241 771	-3 816 316
	-4 241 771	-3 816 316
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-425 455	-425 455
	-425 455	-425 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 667 226	-4 241 771
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 732 775	52 158 229
Varav		
Byggnader	42 132 775	42 558 229
Mark	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden		
Småhus	61 708 000	61 708 000
Totalt taxeringsvärde	61 708 000	61 708 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 484 000</i>	<i>37 484 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 224 000</i>	<i>24 224 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut	603 179	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 800	2 800
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 800	2 800

MB FA GI

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	50

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	16 800	0
Skattekonto	950	2 938
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 995
Summa övriga fordringar	17 750	13 933

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 963	43 981
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 811
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 410	10 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 373	67 858

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	31 573	33 031
Transaktionskonto	1 757 424	1 917 141
Summa kassa och bank	1 788 997	1 950 172

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	31 180 986	31 500 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	-296 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 860 986	31 204 986

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,47%	2020-04-16	9 597 986,00	0,00	104 000,00	9 493 986,00
SBAB	1,32%	2021-04-06	11 551 000,00	0,00	112 000,00	11 439 000,00
SBAB	1,14%	2022-05-10	10 352 000,00	0,00	104 000,00	10 248 000,00
Summa			31 500 986,00	0,00	320 000,00	31 180 986,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 1-5 är ca 320 000 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	103 503	79 593
Summa leverantörsskulder	103 503	79 593

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	10 488	23 683
Summa skatteskulder	10 488	23 683

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	300 625	300 625
Skuld sociala avgifter och skatter	20 090	0
Summa övriga skulder	320 715	300 625

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	43 684	45 513
Upplupna elkostnader	2 714	1 662
Upplupna värmekostnader	70 096	73 000
Upplupna kostnader för renhållning	4 810	4 680
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 179	180 262
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 483	305 118

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 100 000	36 100 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

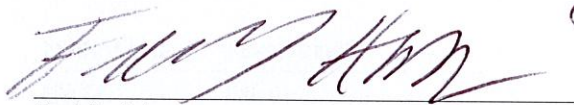
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Lund 25/4 - 2020

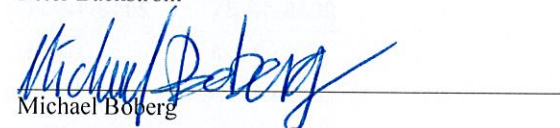
Ort och datum



Fredrik Altin



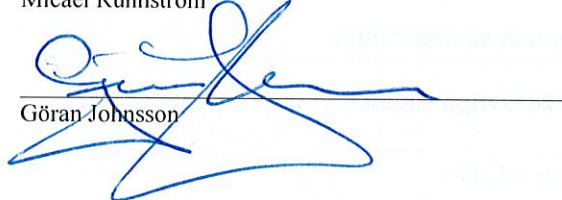
Peter Bäckström



Michael Böberg



Micael Runnström



Göran Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Kenneth Persson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna 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.

IB SJ

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

MB Gj

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

118 51

BRF Gränden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gränden 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



NB Gi

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gränden, Värpinge (org.nr. 769604-2238)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Gränden för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen och att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisnings-lagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker:

- att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen;
- att föreningsstämman disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltnings-berättelsen;
- att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Värpinge, den 1 maj 2020



Kenneth M Persson

Av årsstämman 2019 vald revisor