

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Gränden
Org nr: 769604-2238



Styrelsens ord

Styrelsens sammanfattning av verksamhetsåret

Brf Grändens styrelse har under verksamhetsåret haft fokus på ekonomi, underhåll och försökt få en bild av hur omvärlden kan/kommer att påverka föreningen.

Vi jobbar hela tiden med att hitta en balans i ekonomin samt prioritera underhållsarbete så att vi alla trivs och tycker om att bo här. Orosmolnen just nu är att räntorna stiger och att inflationen ökar från historiskt låga nivåer. Vi vet att detta kan påverka vår ekonomi framåt.

En stor utmaning för styrelsen är att hitta lösningar så att träfasader och fönster kan stå emot yttre påverkan såsom sol, regn och vind. För att klara av detta så vill styrelsen optimera underhållet, dels utifrån vår underhållsplan, dels reparera det som går sönder innan det är dags att byta.

Under 2021 har vi gjort ett krafttag med att rätta till hantering av värme- och varmvattensystemet. Detta innebär att styrventiler, pumpar och styrdator har bytts ut i den gemensamma undercentralen. Avstängningsventiler och duscharnas backventiler har bytts ut i varje lägenhet. Värme och varmvatten fungerar bättre idag.

Varje år läggs ett av tre lån om. Räntorna på lånen är idag cirka 10% av föreningens kostnader. 36% av alla kostnader är driftkostnaderna såsom värme/vatten och el, fastighetsavgiften är 10%, underhåll och reparationer är 22%, avskrivningar är 18% och övriga kostnader är 4%.

Årets resultat visar ett underskott på 114 000 kronor. Två orsaker till detta är, att styrelsen tog ett beslut om att utöka underhållskostnaden för att justera systemet för värme och vatten och att föregående års föreningsstämma beslutade om att öka arvudet till styrelsen. Då avskrivningarna ingår i beräkningen av resultatet, men påverkar inte likviditeten, så blir kassaflödet ändå positivt. Då det finns ett stort överskott i kassan så ger detta möjligheten att besluta om extra kostnader.

Under detta verksamhetsår har styrelsen arbetat med att tydliggöra sina roller och arbetsuppgifter samt dokumentera dessa.

För att göra olika typer av information tillgänglig för medlemmarna så används föreningens egen hemsida, regelbundna utskick av händelser med hjälp av epost samt Riksbyggens hemsida "Mitt Riksbyggen". På hemsidan "Mitt Riksbyggen" får varje medlem tillgång till information som endast skall kunna nås av dig som är medlem i bostadsrättsföreningen Gränden.

Sommaren 2020 tecknade styrelsen ett gruppavtal med Tele2 som innebär att TV och bredband (250/50) ingår i medlemmarnas årsavgift.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gränden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år. Till största delen beror detta på högre kostnader för underhåll, värme och förändrat styrelsearvode utifrån stämmobeslut.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 371 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. 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 m ²
Total bostadsarea	3 708 m ²
Årets taxeringsvärde	46 654 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 704 000 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 89 tkr och planerat underhåll för 510 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.

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, fyrorna	2013
Målning av trä på fasad	2015
Vägrenovering udda sidan, renovering förrådsdörrar, renovering fönster	2016
Renovering fönster, trälagning 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
Renovering av fönster	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av VVC-ventiler	133 290
Underhåll av fjärrvärmecentral	34 664
Huskropp utvändigt, bland annat renovering av återbruksfönster och justering av dörrar och fönster	334 164
Markytor (spridning av Dustex)	7 640

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Rosberg	Ordförande	2023
Peter Bäckström	Sekreterare	2022
Micael Runnström	Ledamot	2023
Oskar Andersson	Ledamot	2023
Fredrik Altin	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ana Rascon Perez	Suppleant	2022
Jonathan Mattsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Persson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dag Selstam	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Seth Mattson	2022
Martin Zedig	2022

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

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 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den sänktes med 3 %.

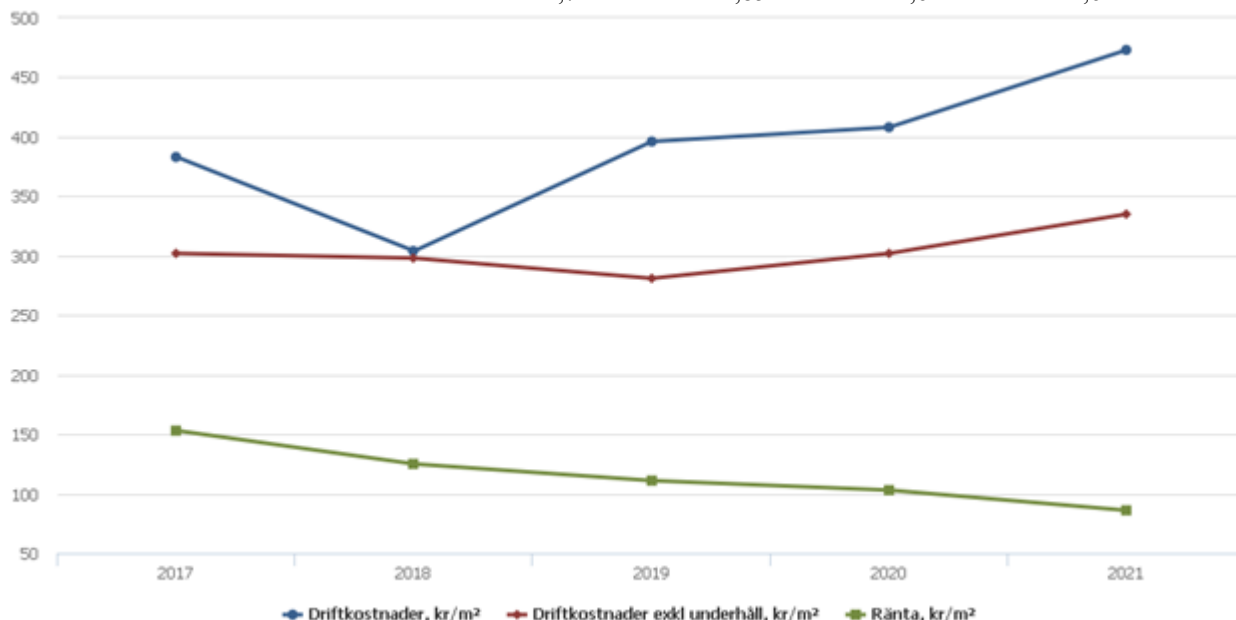
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 599	2 599	2 679	2 679	2 705
Resultat efter finansiella poster	-114	104	266	581	184
Årets resultat	-114	104	266	581	184
Resultat exklusive avskrivningar	371	589	691	1 007	610
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-110	139	441	757	360
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	121	67	67	67
Balansomslutning	53 224	53 651	54 181	54 193	54 376
Soliditet %	42	42	41	41	39
Likviditet %	17	42	172	202	239
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	698	698	719	719	726
Driftkostnader, kr/m ²	473	408	396	304	383
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	335	302	281	298	302
Ränta, kr/m ²	86	103	111	125	153
Underhållsfond, kr/m ²	112	128	0	161	100
Lån, kr/m ²	8 237	8 323	8 409	8 495	8 768
Skuldkvot %	11,74	11,85	11,64	11,61	12,00



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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 400 000	475 554	1 373 345	103 746
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			103 746	-103 746
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-509 758	509 758	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-113 674
Vid årets slut	20 400 000	415 796	1 536 849	-113 674

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 477 091
Årets resultat	-113 674
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	509 758
Summa	1 423 175

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 423 175**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 598 576	2 598 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 738	5 304
Summa rörelseintäkter		2 601 314	2 603 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 752 910	-1 513 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 969	-71 545
Personalkostnader	Not 6	-89 388	-47 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-484 880	-484 880
Summa rörelsekostnader		-2 396 148	-2 117 483
Rörelseresultat		205 166	486 397
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-318 840	-382 651
Summa finansiella poster		-318 840	-382 651
Resultat efter finansiella poster		-113 674	103 746
Årets resultat		-113 674	103 746

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	50 881 866	51 247 894
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	594 259
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	475 407	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 357 273	51 842 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		51 360 073	51 844 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	21 773	13 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 915	74 637
Summa kortfristiga fordringar		89 688	88 598
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 774 001	1 717 202
Summa kassa och bank		1 774 001	1 717 202
Summa omsättningstillgångar		1 863 689	1 805 800
Summa tillgångar		53 223 762	53 650 753

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 400 000	20 400 000
Fond för yttre underhåll		415 796	475 554
Summa bundet eget kapital		20 815 796	20 875 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 536 849	1 373 345
Årets resultat		-113 674	103 746
Summa fritt eget kapital		1 423 175	1 477 091
Summa eget kapital		22 238 971	22 352 645
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 180 986	19 325 986
Summa långfristiga skulder		20 180 986	19 325 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 360 000	11 535 000
Leverantörsskulder	Not 16	60 233	62 140
Skatteskulder	Not 17	20 703	15 103
Övriga skulder	Not 18	39 447	23 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	323 422	336 110
Summa kortfristiga skulder		10 803 805	11 972 122
Summa eget kapital och skulder		53 223 762	53 650 753

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-113 674	103 746
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	484 880	484 880
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 206	588 626
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 091	-35 274
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	6 683	-314 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 798	239 285
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-594 259
Investeringar i pågående byggnation	0	603 179
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	8 920
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-320 000	-320 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
Årets kassaflöde	56 798	-71 795
Likvidamedel vid årets början	1 717 202	1 788 997
Likvidamedel vid årets slut	1 774 000	1 717 202
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsvagifter 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.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 586 576	2 586 576
Hyrer, lokaler	12 000	12 000
Summa nettoomsättning	2 598 576	2 598 576

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	2 618	5 184
Övriga rörelseintäkter	120	120
Summa övriga rörelseintäkter	2 738	5 304

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-509 758	-392 907
Reparationer	-88 678	-72 298
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-272 768	-267 168
Arrendeavgifter	0	-4 125
Försäkringspremier	-48 704	-34 463
Kabel- och digital-TV	-70 706	-46 502
Förbrukningsinventarier	-5 383	-12 971
Vatten	-117 623	-103 692
Fastighetsel	-35 530	-25 788
Uppvärmning	-538 207	-489 701
Sophantering och återvinning	-65 554	-64 315
Summa driftskostnader	-1 752 910	-1 513 929

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 956	-56 956
Lokalkostnader	-4 125	0
IT-kostnader	-763	0
Övriga förvaltningskostnader	-548	-1 033
Kreditupplysningar	-925	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 618	-5 184
Medlems- och föreningsavgifter	0	2 638
Bankkostnader	-1 750	-2 603
Övriga externa kostnader	-1 284	-8 407
Summa övriga externa kostnader	-68 969	-71 545

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-68 200	-33 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-3 000
Sociala kostnader	-17 188	-10 728
Summa personalkostnader	-89 388	-47 128

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-425 455	-484 880
Avskrivning Installationer	-59 426	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-484 880	-484 880

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-318 840	-382 651
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-318 840	-382 651

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 400 000	56 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 152 106	-4 667 225
	-5 152 106	-4 667 225

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-425 455	-425 455
	-425 455	-425 455

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 577 561	-5 092 680
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	50 822 439	51 307 320
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	41 302 441	41 707 320
Mark	9 600 000	9 600 000

Taxeringsvärden

Småhus	46 654 000	30 704 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	46 654 000	30 704 000
--	------------	------------

varav byggnader

	24 510 000	18 592 000
--	------------	------------

varav mark

	22 144 000	12 112 000
--	------------	------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	594 259	0
	594 259	0
Årets anskaffningar		
Installationer		594 259
	0	594 259
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	594 259	594 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-59 426	0
	-59 426	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-59 426	-59 426
	-59 426	-59 426
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-118 852	0
	-118 852	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-118 852	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	475 407	534 833
Varav		
Installationer	475 407	534 833

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
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

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21 773	13 961
Summa övriga fordringar	21 773	13 961

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 072	42 724
Förutbetalda kabel-tv-avgift	17 843	17 673
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 239
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 915	74 637

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	34 456	40 576
Upplupna elkostnader	5 435	2 769
Upplupna värmekostnader	82 812	72 251
Upplupna kostnader för renhållning	5 310	4 797
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 409	215 718
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 422	336 110

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 100 000	36 100 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 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.

Bostadsrättsförening Gränden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening 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



Verifikat

Transaktion 09222115557467957003

Dokument

Årsredovisning Gränden 2021

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2022-04-26 13:07:34 CEST (+0200) av Sandra Cronholm (SC)

Färdigställt 2022-05-11 19:19:34 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Cronholm (SC)

Riksbyggen

sandra.cronholm@riksbyggen.se

Signerande parter

Ronny Rosberg (RR)

ronny@nxl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNY ROSBERG"

Signerade 2022-04-26 14:44:44 CEST (+0200)

Peter Bäckström (PB)

peter@sundrive.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BÄCKSTRÖM"

Signerade 2022-04-28 17:12:09 CEST (+0200)

Oskar Andersson (OA)

oskar.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Albert Oskar Filip Andersson"

Signerade 2022-05-02 12:37:35 CEST (+0200)

Micael Runnström (MR)

micael.runnstrom@nateko.lu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICAEL RUNNSTRÖM"

Signerade 2022-04-28 20:38:14 CEST (+0200)

Fredrik Altin (FA)

FREDOTA36@HOTMAIL.COM

Kenneth Persson (KP)

Kenneth.m.persson@sydvatten.se



Verifikat

Transaktion 09222115557467957003



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK ALTIN"*

Signerade 2022-04-26 23:19:00 CEST (+0200)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH PERSSON"*

Signerade 2022-05-11 19:19:34 CEST (+0200)

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

