

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Gränden
Org nr: 769604-2238



Styrelsens ord

Styrelsen ord – en sammanfattning av verksamhetsåret

Ökade inflation och en höjning av räntorna på våra lån gör att vi i styrelsen har varit tvungna att höja avgiften den 1 januari 2023. Styrelsearbetet fortsätter att prioritera de aktiviteter som kan hålla våra kostnader inom den budget som fastställts.

Resultatet för 2022 har gett oss ett resultat på 84 tkr. Detta positiva resultat var inte budgeterat. Orsaken är att den planerade underhållsaktiviteten att måla husens plåt, blev inte av på grund av tidsbrist hos leverantören. Detta arbete planeras att ske våren 2023.

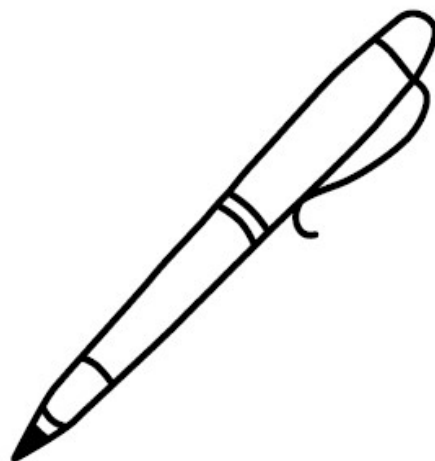
Det gjordes en extra amortering när ett av lånen lades om. Vi fortsätter att hitta en balans mellan likvida medel för att hantera oförutsedda kostnader och att minska lånens storlek.

Följande händelser har skett under 2022:

- Kraftringen har lagt ned fiber i området och en del medlemmar har redan anslutit sig till detta nät. Detta gör att de medlemmar som i framtiden vill ansluta sig själva tar kontakt med Kraftringen. Existerande bredband via koaxialkabel kvarstår.
- Installerat skydd under några takåsar för att undvika att fåglar bygger bo
- En fuktinspektion av våra vindar har utförts
- Små stormskador har reparerats
- En energideklaration har utförts där vi fick resultatet Energiklass E.
- Lister till takfönster har bytts ut
- Fortsatt underhåll av husens fasader och dörrar.
- Allergitestade radiatorfilter för inkommande luft har installerats i de flesta husen (egenfinansierat)
- Skyddsrumstillsyn har utförts
- Kraftringen har bytt samtliga elmätare
- Grusvägarna har justerats och lagats
- Styrelsen följer numera kontinuerligt upp föreningens el- och värmeförbrukning

Under 2021 beslutades att föreningens system för varmvatten skall uppdaterats. Detta arbete fortsatte under våren 2022. Styrelsen har även under 2022 fortsatt arbetet med att dokumentera rutiner som beskriver styrelsens arbete och dokument som är riktade mot medlemmarna.

Styrelsen har haft nio (9) protokollförda möten under 2022 och de flesta av oss har tillsammans genomfört två utefixardagar.



Innehållsförteckning

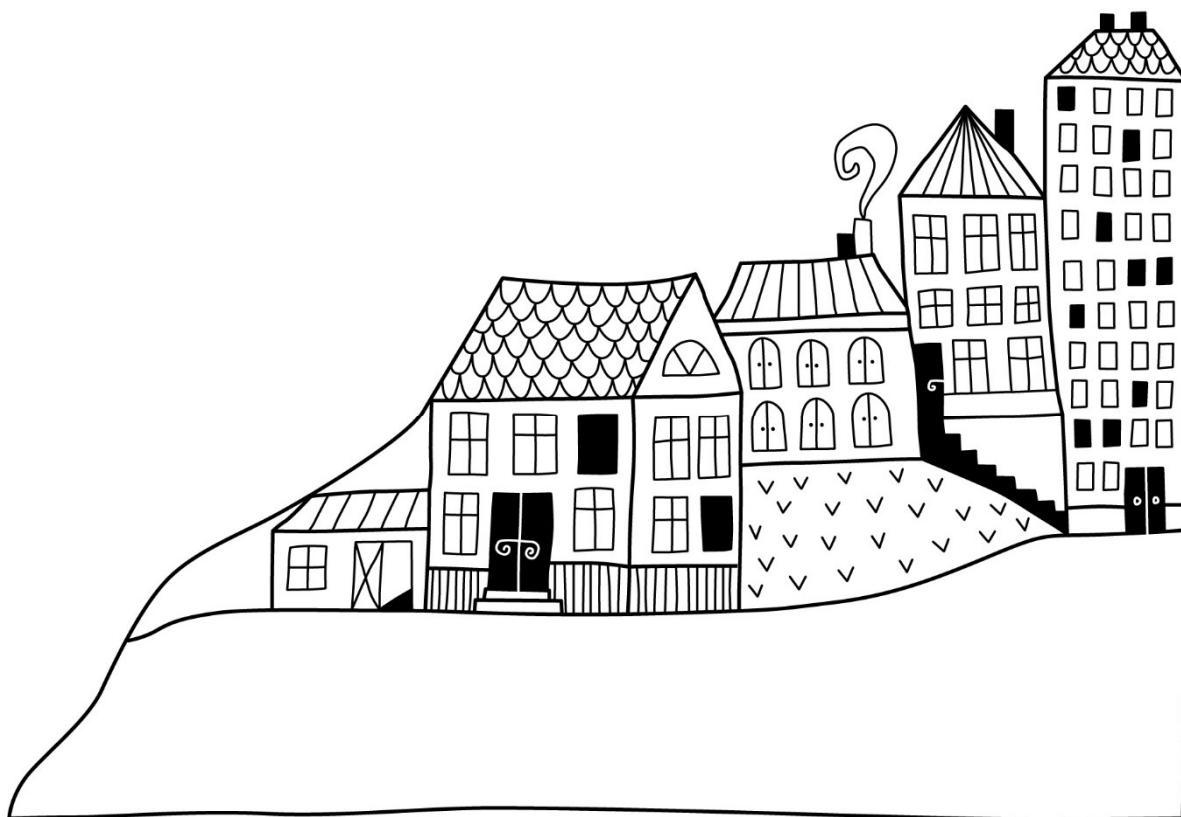
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gränden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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. 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 2020-04-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år. Till största delen beroende på lägre kostnader för underhåll. Övriga delar som påverkar resultatet är värme som är lägre och reparationer som är högre. Räntorna har ökat beroende på omsatta lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 569 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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 m²
Bostäder bostadsrätt 3 708 m²



Total bostadsarea	3 708 m ²
Årets taxeringsvärde	92 918 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 918 000 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 129 tkr och planerat underhåll för 174 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	2020-2022
Byte VVC	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	21 976
Huskropp utvändigt	143 483
Markytor	8 403



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
Fredrik Altin	Ledamot	2024
Oskar Andersson	Ledamot	2023
Micael Runnström	Ledamot	2023
Per Celanders	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ana Rascon Perez	Suppleant	2023
Pimkamol Mattsson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth M Persson	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Dag Selstam		2023
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Martin Zedig		2023
Seth Mattson		2023

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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 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 höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2023-01-01.

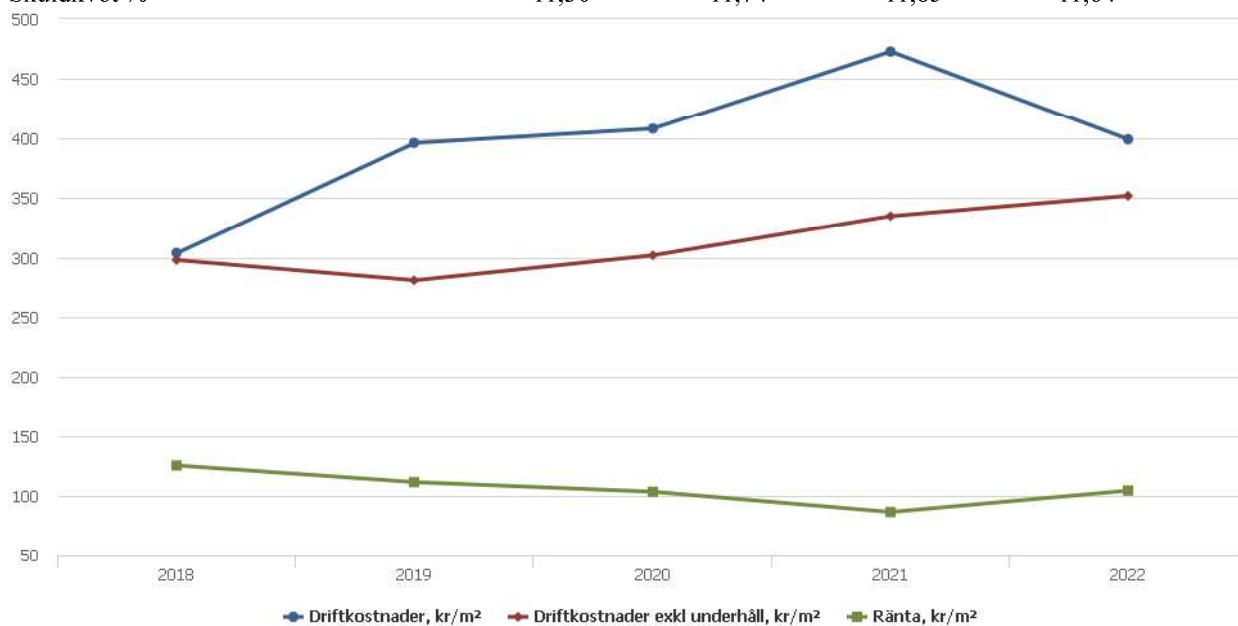
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 599	2 599	2 599	2 679	2 679
Resultat efter finansiella poster	84	-114	104	266	581
Årets resultat	84	-114	104	266	581
Resultat exklusive avskrivningar	569	371	589	691	1 007
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	35	-110	139	441	757
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	121	121	67	67
Balansomslutning	52 640	53 224	53 651	54 181	54 193
Soliditet %	42	42	42	41	41
Likviditet %	18	17	42	172	202
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	121	698	698	719	719
Driftkostnader, kr/m ²	399	473	408	396	304
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	335	302	281	298
Ränta, kr/m ²	104	86	103	111	125
Underhållsfond, kr/m ²	187	112	128	0	161
Lån, kr/m ²	8 015	8 237	8 323	8 409	8 495
Skuldkvot %	11,30	11,74	11,85	11,64	11,61



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: Eget kapital 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	415 796	1 536 849	-113 674
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-113 674	113 674
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-173 862	173 862	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				83 865
Vid årets slut	20 400 000	691 934	1 147 037	83 865

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 423 175
Årets resultat	83 865
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 862
Summa	1 230 902

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 230 902
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 598 576	2 598 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 130	2 738
Summa rörelseintäkter		2 629 706	2 601 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 479 484	-1 752 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 411	-68 969
Personalkostnader	Not 6	-97 386	-89 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-484 880	-484 880
Summa rörelsekostnader		-2 169 162	-2 396 148
Rörelseresultat		460 545	205 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 441	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-386 121	-318 840
Summa finansiella poster		-376 680	-318 840
Resultat efter finansiella poster		83 865	-113 674
Årets resultat		83 865	-113 674



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 456 411	50 881 866
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	415 981	475 407
Summa materiella anläggningstillgångar		50 872 393	51 357 273
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		50 875 193	51 360 073
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	24 012	21 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	73 978	67 915
Summa kortfristiga fordringar		97 990	89 688
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 666 936	1 774 001
Summa kassa och bank		1 666 936	1 774 001
Summa omsättningstillgångar		1 764 926	1 863 689
Summa tillgångar		52 640 118	53 223 762



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 400 000	20 400 000
Fond för yttre underhåll	691 934	415 796
Summa bundet eget kapital	21 091 934	20 815 796
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 147 037	1 536 849
Årets resultat	83 865	-113 674
Summa fritt eget kapital	1 230 902	1 423 175
Summa eget kapital	22 322 836	22 238 971
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 323 000
Summa långfristiga skulder		20 323 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 397 986
Leverantörsskulder	Not 17	157 476
Skatteskulder	Not 18	26 821
Övriga skulder	Not 19	43 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	368 764
Summa kortfristiga skulder		9 994 283
Summa eget kapital och skulder	52 640 118	53 223 762



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	83 865	-113 674
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	568 745	371 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 301	-1 091
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	152 492	6 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	712 936	376 798
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-820 000	-320 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-820 000	-320 000
Årets kassaflöde	-107 064	56 798
Likvidamedel vid årets början	1 774 000	1 717 202
Likvidamedel vid årets slut	1 666 937	1 774 000
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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 aviserar 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
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	31 189	2 618
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	-60	120
Summa övriga rörelseintäkter	31 130	2 738

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-173 862	-509 758
Reparationer	-128 672	-88 678
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 968	-272 768
Försäkringspremier	-49 323	-48 704
Kabel- och digital-TV	-71 124	-70 706
Serviceavtal	-6 875	0
Förbrukningsinventarier	-20 604	-5 383
Vatten	-115 231	-117 623
Fastighetsel	-49 103	-35 530
Uppvärmning	-507 706	-538 207
Sophantering och återvinning	-73 015	-65 554
Summa driftskostnader	-1 479 484	-1 752 910

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-58 241	-56 956
Lokalkostnader	-4 500	-4 125
IT-kostnader	0	-763
Övriga förvaltningskostnader	-2 000	-548
Kreditupplysningar	-463	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 381	-2 618
Telefon och porto	313	0
Bankkostnader	-2 300	-1 750
Övriga externa kostnader	-36 839	-1 284
Summa övriga externa kostnader	-107 411	-68 969



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-68 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-19 086	-17 188
Summa personalkostnader	-97 386	-89 388

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-425 455	-425 455
Avskrivning Installationer	-59 426	-59 426
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-484 880	-484 880

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 414	0
Övriga ränteintäkter	27	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 441	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-386 121	-318 840
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-386 121	-318 840



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	56 400 000	56 400 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 400 000	56 400 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 518 134	-5 152 106
	-5 518 134	-5 152 106
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-425 455	-425 455
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-425 455	-425 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 943 589	-5 577 561
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 456 411	50 881 866
Varav		
Byggnader	40 856 411	41 281 866
Mark	9 600 000	9 600 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Småhus	92 918 000	92 918 000
Totalt taxeringsvärde	92 918 000	92 918 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 630 000</i>	<i>48 630 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 288 000</i>	<i>44 288 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	594 259	594 259
	594 259	594 259
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	594 259	594 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-118 852	-59 426
	-118 852	-59 426
Årets avskrivningar		
Installationer	-59 426	-59 426
	-59 426	-59 426
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-178 278	-118 852
	-178 278	-118 852
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-178 278	-118 852
Restvärde enligt plan vid årets slut	415 981	534 833
Varav		
Installationer	415 981	534 833

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
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 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	24 012	21 773
Summa övriga fordringar	24 012	21 773

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 226	50 072
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 751	17 843
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 978	67 915



Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 666 936	1 774 001
Summa kassa och bank	1 666 936	1 774 001

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	29 720 986	30 540 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 397 986	-10 360 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 323 000	20 180 986

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,13%	2023-05-09	9 285 986,00	0,00	104 000,00	9 181 986,00
SBAB	0,71%	2024-03-13	11 215 000,00	0,00	112 000,00	11 103 000,00
SBAB	2,66%	2025-04-16	10 040 000,00	0,00	604 000,00	9 436 000,00
Summa			30 540 986,00	0,00	820 000,00	29 720 986,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 9 397 986 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 539 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 320 000 kr/år, varav 112 000 kr avser ett lån som omförhandlas år 2024 och 208 000 kr avser lån som förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	74 322	60 233
Ej reskontraförda leverantörsskulder	83 154	0
Summa leverantörsskulder	157 476	60 233

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	26 821	20 703
Summa skatteskulder	26 821	20 703

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	43 176	39 447
Avräkning hyror och avgifter	60	0
Summa övriga skulder	43 236	39 447



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	57 049	34 456
Upplupna elkostnader	7 139	5 435
Upplupna värmekostnader	78 036	82 812
Upplupna kostnader för renhållning	5 310	5 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 046	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	220 184	195 409
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 764	323 422

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Ort och datum

Ronny Rosberg

Micael Runnström

Oskar Andersson

Per Celanders

Fredrik Altin

Min revisionsberättelse har lämnats

Kenneth M Persson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557491011651

Dokument

Årsredovisning 208594 Gränden 2022 inlaga för signering
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-04-17 17:18:51 CEST (+0200) av Niklas
Frisell (NF)
Färdigställt 2023-04-28 18:11:33 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)
Riksbyggen
niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerande parter

Ronny Rosberg (RR)
Brf Gränden
Personnummer 195401083992
ronny@nxl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY ROSBERG"
Signerade 2023-04-17 17:29:20 CEST (+0200)

Micael Runnström (MR)
Brf Gränden
Personnummer 195811164416
micael.runnstrom@nateko.lu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICAEL RUNNSTRÖM"
Signerade 2023-04-18 09:03:00 CEST (+0200)

Oskar Andersson (OA)
Brf Gränden
Personnummer 198612304017
oskar.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Albert Oskar Filip Andersson"
Signerade 2023-04-18 19:46:15 CEST (+0200)

Per Celandar (PC)
Brf Gränden
Personnummer 195506063618
per_celandar@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
CELANDER"
Signerade 2023-04-17 18:03:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491011651

Fredrik Altin (FA)
Brf Gränden
Personnummer 198605287179
FREDOA36@HOTMAIL.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK ALTIN"
Signerade 2023-04-17 19:34:43 CEST (+0200)

Kenneth M Persson (KMP)
Brf Gränden
Personnummer 196406103991
Kenneth.m.persson@sydvatten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH PERSSON"
Signerade 2023-04-28 18:11:33 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>



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.

Bostadsrättsföreningen Gränden

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
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

