

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gränden
Org nr: 769604-2238



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gränden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 2020-04-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med tidigare år. Detta till största delen beroende på högre drift- och avskrivningskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 15%.

Förändringen beror till största delen på förändrade regler för hur lån som omsätts kommande år ska redovisas.

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 589 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har tecknat nytt utökat avtal med Comhem som inkluderar bredband.

Styrelsen har under året hållit 9st protokollförda möten.

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 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 72 tkr och planerat underhåll för 393 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.

Avsättningen till underhållsfonden har ökat till 450 000 kr för att ge en rättvisare bild av vår genomsnittliga årskostnad för underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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	2019
4:or, utbyte trasig panel förråd, renovering sopförråd och inköp färg till egen målning av förråd	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	333 kr
Huskropp utvändigt	392 574kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Zedig	Ordförande	2022
Peter Bäckström	Sekreterare	2022
Micael Runnström	Ledamot	2021
Michael Boberg	Kassör	2021
Fredrik Altin	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Mattsson	Suppleant	2021
Oskar Andersson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Persson	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Dag Selstam	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Seth Mattson	2021	
Ronny Rosberg	2021	

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 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

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

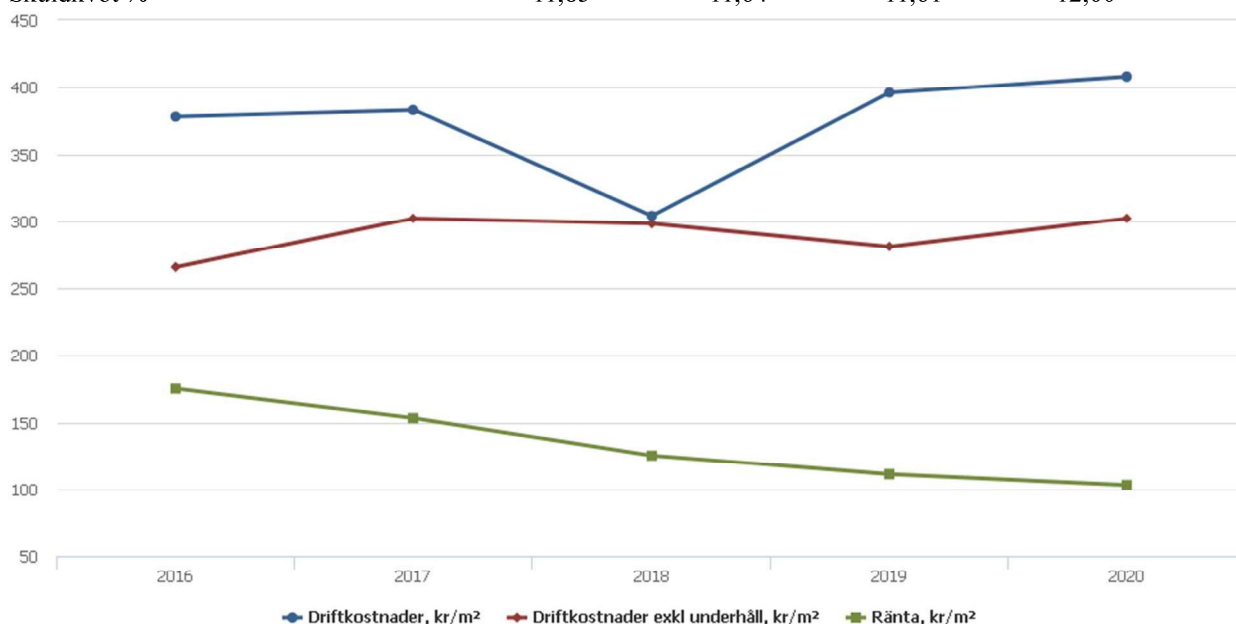
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 599	2 679	2 679	2 705	2 783
Resultat efter finansiella poster	104	266	581	184	212
Årets resultat	104	266	581	184	212
Resultat exklusive avskrivningar	589	691	1 007	610	638
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	139	441	757	360	388
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	67	67	67	67
Balansomslutning	53 651	54 181	54 193	54 376	54 448
Soliditet %	42	41	41	39	39
Likviditet %	15	172	202	239	203
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	698	719	719	726	749
Driftkostnader, kr/m ²	408	396	304	383	378
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	302	281	298	302	266
Ränta, kr/m ²	103	111	125	153	175
Underhållsfond, kr/m ²	128	0	161	100	55
Lån, kr/m ²	8 323	8 409	8 495	8 768	8 846
Skuldkvot %	11,85	11,64	11,61	12,00	11,79



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 400 000	0	0	418 461	1 164 576	265 861
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					265 861	-265 861
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-392 907	392 907	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						103 746
Vid årets slut	20 400 000	0	0	475 554	1 373 344	103 746

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 430 438
Årets resultat	103 746
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	392 907
Summa	1 477 091

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 477 091**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 598 576	2 678 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 304	929
Summa rörelseintäkter		2 603 880	2 679 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 513 929	-1 469 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 545	-65 385
Personalkostnader	Not 6	-47 128	-40 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-484 880	-425 455
Summa rörelsekostnader		-2 117 483	-2 000 381
Rörelseresultat		486 397	679 117
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-382 651	-413 255
Summa finansiella poster		-382 651	-413 255
Resultat efter finansiella poster		103 746	265 861
Årets resultat		103 746	265 861



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	51 247 894	51 732 775
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	594 259	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	603 179
Summa materiella anläggningstillgångar		51 842 153	52 335 954
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		51 844 953	52 338 754
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	13 961	950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 637	52 373
Summa kortfristiga fordringar		88 598	53 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 717 202	1 788 997
Summa kassa och bank		1 717 202	1 788 997
Summa omsättningstillgångar		1 805 800	1 842 321
Summa tillgångar		53 650 753	54 181 075



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 400 000	20 400 000
Fond för yttre underhåll	475 554	418 461
Summa bundet eget kapital	20 875 554	20 818 461
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 373 345	1 164 576
Årets resultat	103 746	265 861
Summa fritt eget kapital	1 477 091	1 430 438
Summa eget kapital	22 352 645	22 248 899
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 325 986
Summa långfristiga skulder		19 325 986
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 535 000
Leverantörsskulder	Not 16	62 140
Skatteskulder	Not 17	15 103
Övriga skulder	Not 18	23 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	336 110
Summa kortfristiga skulder	11 972 122	1 071 189
Summa eget kapital och skulder	53 650 753	54 181 075



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	103 746	265 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	484 880	425 455
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	588 626	691 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-35 274	28 518
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-314 067	42 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 285	762 005
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-594 259	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	603 179	-603 179
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	8 920	-603 179
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-320 000	-320 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
Årets kassaflöde	-71 795	-161 174
Likvidamedel vid årets början	1 788 998	1 950 172
Likvidamedel vid årets slut	1 717 202	1 788 998
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 586 576	2 666 568
Hyrer, lokaler	12 000	12 000
Summa nettoomsättning	2 598 576	2 678 568

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 184	930
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 304	929

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-392 907	-427 876
Reparationer	-72 298	-2 016
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-267 168	-257 568
Arrendeavgifter	-4 125	0
Försäkringspremier	-34 463	-47 096
Kabel- och digital-TV	-46 502	-40 609
Förbrukningsinventarier	-12 971	-18 246
Vatten	-103 692	-105 011
Fastighetsel	-25 788	-27 893
Uppvärmning	-489 701	-482 828
Sophantering och återvinning	-64 315	-59 991
Summa driftskostnader	-1 513 929	-1 469 134



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 956	-55 243
Lokalkostnader	0	-4 125
Övriga förvaltningskostnader	-1 033	-529
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 184	-930
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-50
Medlems- och föreningsavgifter	2 638	0
Bankkostnader	-2 603	-3 808
Övriga externa kostnader	-8 407	-700
Summa övriga externa kostnader	-71 545	-65 385

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-33 400	-31 251
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-10 728	-9 156
Summa personalkostnader	-47 128	-40 407

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-484 880	-425 455
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-484 880	-425 455



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-382 651	-413 249
Övriga räntekostnader	0	-6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-382 651	-413 255

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	594 259	
	594 259	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 994 259	56 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 667 225	-4 241 771
	-4 667 225	-4 241 771

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-425 455	-425 455
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 426	
	-484 881	-425 455

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 152 106	-4 667 226
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	41 707 320	42 132 775
Mark	9 600 000	9 600 000
Tillkommande utgifter	534 833	

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 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets slut	0	603 179

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 961	950
Summa övriga fordringar	13 961	950

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 724	41 963
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 673	10 410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 239	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 637	52 373

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	0	31 573
Transaktionskonto	1 717 202	1 757 424
Summa kassa och bank	1 717 202	1 788 997

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	30 860 986	31 180 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 535 000	-320 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 325 986	30 860 986

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,71%	2024-03-13	11 439 000,00	0,00	112 000,00	11 327 000,00
SBAB	1,14%	2022-05-10	10 248 000,00	0,00	104 000,00	10 144 000,00
SBAB	1,13%	2023-05-09	9 493 986,00	0,00	104 000,00	9 389 986,00
Summa			31 180 986,00	0,00	320 000,00	30 860 986,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 11 535 000 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 30 860 986 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 nästa år och 208 000 kr avser lån som förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.



Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	62 140	103 503
Summa leverantörsskulder	62 140	103 503

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	15 103	10 488
Summa skatteskulder	15 103	10 488

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	0	300 625
Skuld sociala avgifter och skatter	23 769	20 090
Summa övriga skulder	23 769	320 715

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	40 576	43 684
Upplupna elkostnader	2 769	2 714
Upplupna värmekostnader	72 251	70 096
Upplupna kostnader för renhållning	4 797	4 810
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 718	195 179
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 110	316 483

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 100 000	36 100 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Martin Zedig

Peter Bäckström

Micael Runnström

Michael boberg

Fredrik Altin

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 innehållas 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 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

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.

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

