

Årsredovisning

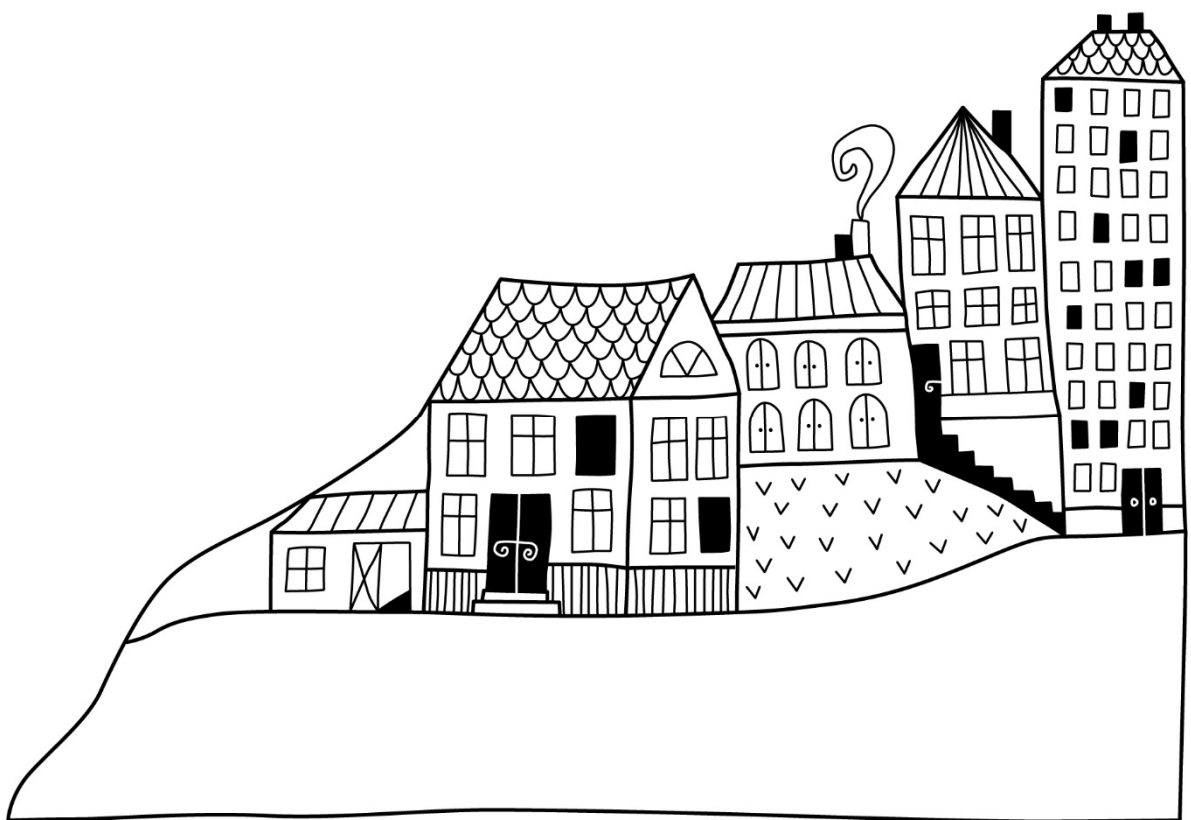
2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Gränden
Org nr: 769604-2238



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gränden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2011-05-19.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Kostnader för räntor och utfört underhåll har varit lägre jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 239 % till 202 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 007 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 fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Föreningens ekonomi är överlag väldigt god och går med överskott. Dock med hänsyn till förväntade räntehöjningar på sikt beslutade styrelsen att bibehålla avgiften på samma nivå.

Under året har vi bland annat i det löpande underhållet genomfört underhållsspolning av avloppen.

Föreningen hade två trädgårdsdagar då föreningens medlemmar tillsammans tog hand om föreningens utemiljö. För att ytterligare förbättra utemiljön har styrelsen inrättat en trädgårdsgrupp som framöver ansvarar för trädgårdsdagarna och löpande förbättringar av utemiljön.

Under 2018 har föreningen fått sin ansökan till Klimatklivet avseende installation av laddsystem till samtliga 32 fasta bilplatsen beviljat. Bidraget täcker 50% av kostnaden dock maximalt ca 600 000 SEK.

Enligt infordrade offerter ryms projektkostnaden inom kalkylerad budget. Projektet går att genomföra utan avgiftshöjningar för den enskilde medlemmen och elförbrukningen hamnar på respektive lägenhets befintliga elmätare. Detta innebär att elkostnaden betalas av den som förbrukar den utan behov av några tilläggstjänster. Beviljat bidrag förutsätter att laddsystemet är färdiginstallerat senast 31 december 2019.

Under 2018 har styrelsen haft 9 st styrelsemöten.

Lägenhetsfördelning

	Antal
4 rum och kök	14
5 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Lokaler	3
----------------	---

Total tomtarea 10 711 m²

Total bostadsarea 3 708 m²

Årets taxeringsvärde 61 708 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 516 000 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 119 629 kr och planerat underhåll för 23 420 kr. 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.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Markytor	2016
Målning av trä på fasad	2015
Underhållsspolning av avloppssystem	2013
Byte av tätningband, taknock (tidigarelagt UH)	2013
Nya plank, fyrorna	2013

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning av avloppsstammarna	23 420 kr

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Altin	Ordförande	2020
Peter Bäckström	Sekreterare	2020
Fredrik Johansson	Ledamot	2019
Micael Runnström	Ledamot	2019
Göran Johnsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Boberg	Suppleant	2019
Sofie Lindström	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Persson	Föreningsrevisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dag Selstam	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Carlsson	2019
Seth Mattson	2019

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 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

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

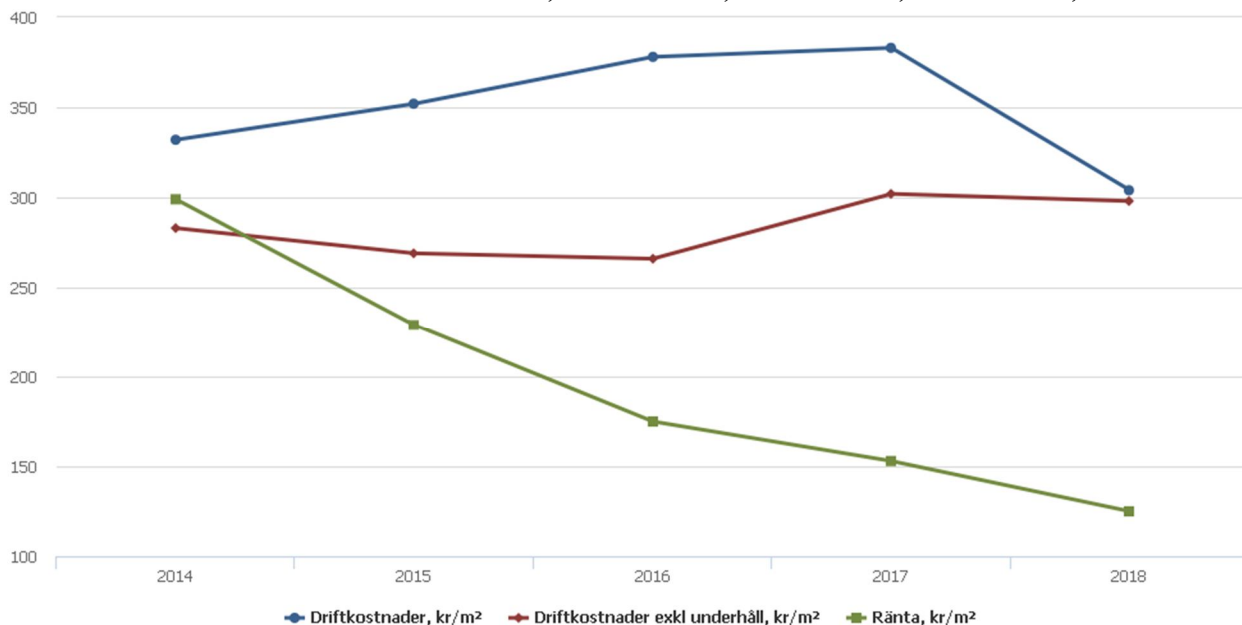
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 679	2 705	2 783	2 928	2 928
Resultat efter finansiella poster	581	184	212	259	162
Årets resultat	581	184	212	259	155
Resultat exklusive avskrivningar	1 007	610	638	685	581
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	757	360	388	455	209
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	67	67	67	62	100
Balansomslutning	54 193	54 376	54 448	55 027	55 104
Soliditet %	41	39	39	38	38
Likviditet %	202	239	203	206	273
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	726	749	788	788
Driftkostnader, kr/m ²	304	383	378	352	332
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	298	302	266	269	283
Ränta, kr/m ²	125	153	175	229	299
Underhållsfond, kr/m ²	161	100	55	30	51
Lån, kr/m ²	8 495	8 768	8 846	9 055	9 143
Skuldkvot %	11,61	12,00	11,79	11,47	11,26



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 400 000	369 757	447 574	184 486
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			184 486	-184 486
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-23 420	23 420	
Årets resultat				581 221
Vid årets slut	20 400 000	596 337	405 480	581 221

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	632 060
Årets resultat	581 221
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 420
Summa	986 701

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **986 701**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 678 568	2 705 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 759	4 492
Summa rörelseintäkter		2 713 327	2 709 927
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 128 612	-1 418 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 020	-68 448
Personalkostnader	Not 6	-44 541	-43 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-425 455	-425 581
Summa rörelsekostnader		-1 667 627	-1 956 290
Rörelseresultat		1 045 700	753 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-464 520	-569 152
Summa finansiella poster		-464 479	-569 151
Resultat efter finansiella poster		581 221	184 486
Årets resultat		581 221	184 486

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	52 158 229	52 583 684
Summa materiella anläggningstillgångar		52 158 229	52 583 684
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		52 161 029	52 586 484
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	50
Övriga fordringar	Not 10	13 933	2 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 858	32 137
Summa kortfristiga fordringar		81 841	35 125
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 950 172	1 754 008
Summa kassa och bank		1 950 172	1 754 008
Summa omsättningstillgångar		2 032 013	1 789 133
Summa tillgångar		54 193 043	54 375 617

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 400 000	20 400 000
Fond för yttre underhåll		596 337	369 757
Summa bundet eget kapital		20 996 337	20 769 757
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		405 480	447 574
Årets resultat		581 221	184 486
Summa fritt eget kapital		986 701	632 060
Summa eget kapital		21 983 038	21 401 817
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	31 204 986	32 224 986
Summa långfristiga skulder		31 204 986	32 224 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	296 000	288 000
Leverantörsskulder		79 593	53 269
Skatteskulder		23 683	22 321
Övriga skulder	Not 14	300 625	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	305 118	385 104
Summa kortfristiga skulder		1 005 019	748 814
Summa eget kapital och skulder		54 193 043	54 375 617

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	581 221	184 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	425 455	425 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 006 676	610 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 717	17 464
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	248 205	31 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 208 164	658 781
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 012 000	-288 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 012 000	-288 000
Årets kassaflöde	196 164	370 781
Likvidamedel vid årets början	1 754 008	1 383 227
Likvidamedel vid årets slut	1 950 172	1 754 008

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 666 568	2 693 435
Hyror, lokaler	12 000	12 000
Summa nettoomsättning	2 678 568	2 705 435

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	1 596	4 480
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	12
Försäkringsersättningar	32 986	0
Summa övriga rörelseintäkter	34 759	4 492

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-23 420	-297 521
Reparationer	-119 629	-77 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-249 984	-283 248
Försäkringspremier	-32 155	-31 246
Kabel- och digital-TV	-39 892	-39 393
Serviceavtal	0	-13 563
Förbrukningsinventarier	-4 030	-2 316
Vatten	-86 849	-93 606
Fastighetsel	-23 479	-23 027
Uppvärmning	-487 153	-501 187
Sophantering och återvinning	-62 019	-55 105
Förvaltningsarvode drift	0	-178
Summa driftkostnader	-1 128 612	-1 418 369

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-53 100	-51 817
Lokalkostnader	-4 125	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-291	-900
Kreditupplysningar	-465	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 799	-4 256
Bankkostnader	-1 491	-200
Övriga externa kostnader	-7 750	-3 775
Summa övriga externa kostnader	-69 020	-68 448

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-31 251	-30 751
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-10 290	-10 141
Summa personalkostnader	-44 541	-43 892

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-464 429	-569 152
Övriga räntekostnader	-91	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-464 520	-569 152

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	56 400 000	56 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 400 000	56 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 816 316	-3 390 735
	- 3 816 316	- 3 390 735

Årets avskrivningar
Årets avskrivning byggnader

	-425 455	-425 581
	- 425 455	- 425 581
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 241 771	- 3 816 316

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	52 158 229	52 583 684
Byggnader	42 558 229	42 983 684
Mark	9 600 000	9 600 000

Taxeringsvärden

Småhus	61 708 000	53 516 000
Totalt taxeringsvärde	61 708 000	53 516 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 484 000</i>	<i>25 548 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 224 000</i>	<i>27 968 000</i>

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
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 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 938	2 938
Övriga kortfristiga fordringar	10 995	0
Summa övriga fordringar	13 933	2 938

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 981	21 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 811	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 066	9 857
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 858	32 137

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	0	5 300
Bankmedel	33 031	34 322
Transaktionskonto	1 917 141	1 714 386
Summa kassa och bank	1 950 172	1 754 008

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	31 500 986	32 512 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-296 000	-288 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 204 986	32 224 986

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,32%	2021-04-06	12 355 000,00	0,00	804 000,00	11 551 000,00
SBAB	1,22%	2019-06-12	10 456 000,00	0,00	104 000,00	10 352 000,00
SBAB	1,47%	2020-04-16	9 701 986,00	0,00	104 000,00	9 597 986,00
Summa			32 512 986,00	0,00	1 012 000,00	31 500 986,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 296 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 1-5 är ca 296 000 kr årligen

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Erhållna miljöbidrag för ladd stationer som ej utnyttjats i dagsläget	300 625	0
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	300 625	120

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	45 513	57 856
Upplupna elkostnader	1 662	3 242
Upplupna värmekostnader	73 000	71 473
Upplupna kostnader för renhållning	4 680	4 679
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	67 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 262	180 354
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 118	385 104

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	36 100 000	36 100 000

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

Fredrik Altin

Peter Bäckström

Fredrik Johansson

Micael Runnström

Göran Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-0

Kenneth Persson
Föreningsrevisor

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