
Årsredovisning

Brf Gränden
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769604-2238

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Styrelsens förvaltningsberättelse för 2013

Under våren fattade vi målarpenseln och hjälptes åt med att måla våra lägenhetsförråd. I samband med byte av skadat trä på förråden monterades även dropplåt ovanför dörren på fyornas förråd för att förhindra röta i ändträet. Förutom underhåll av våra förråd har fyornas rötskadade plank ersatts med nya. Planken är målade med linoljefärg som andas och ger starkt skydd mot röta. Dessutom har de fått en överliggare i plåt.

Utöver ovanstående har det utförts underhållsspolning av avloppssystemet.

Efter att en av våra ventilationshuvor blåst ner såg vi över samtliga huvor och fick dem monterade på ett säkert vis. Vid bytet av ventilationshuvorna upptäckte vi att tätningbandet mellannockpanna och takpanna var i dåligt skick och tog därför beslutet att byta det på samtliga huskroppar. Arbetet utfördes under sommaren.

Efter höstens stormar fick vi lägga ett antal takpannor på plats igen. Vinden var kraftfull och på vissa ställen slet den även med sig murbruket under gavelpannorna, vilket betydde ett större renoveringsarbete än beräknat. Det var framför allt våra gavlar mot väster som var utsatta för vindens påfrestningar.

Några av våra nya fönster har visat sig ha problem med läckage vid regn och kraftig blåst. Vi har under året haft löpande kontakt med JM, Elitfönster och Fönsterspecialisten och arbetar för att hitta en slutlig lösning under 2014.

Under 2014 planerar vi underhåll och renovering av våra individuella förrådsdörrar. Dessutom kommer vi att rensa och injustera vårt ventilationssystem.

Vi har startat en energigrupp som tittar på små och stora energibesparande åtgärder för att sänka föreningens kostnader. Gruppen fungerar som ett bollplank till styrelsen och består för tillfället av två från styrelsen samt två andra föreningsmedlemmar. Under året har vi sett över vårt elavtal och bytt till ett mer fördelaktigt abonnemang. Dessutom har vi reducerat antalet sopkärl på våra sopstationer vilket också medfört en direkt besparing till föreningen. Under 2014 kommer styrelsen att fokusera på att undersöka möjligheten till en smartare ventilationshushållning.

Det bästa sättet att sänka våra månadskostnader är att amortera. Därför har vi börjat amortera på våra lån igen. Amorteringen kommer att fasas in så att den så småningom ligger på samtliga lån. Justerat för ett periodiseringsfel i föregående års redovisning har årets räntekostnader minskat p.g.a. omsatt lån. Styrelsen finner inte att vi behöver höja månadsavgifterna under 2014.

Föreningen har haft två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten, med fin uppslutning från medlemmarna. Dagarna var fyllda av arbetslust och god gemenskap.

Inga lägenheter har omsatts under året.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Göran Eliasson	Ledamot	Stämman	2014
Karl Wittenmark	Ledamot	Stämman	2014
Micael Runnström	Ledamot	Stämman	2015
Astid Kander	Ledamot	Stämman	2014
Fredrik Johansson	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Dariusz Farahmand	Suppleant	Stämman	2015
Ove Ekström	Suppleant	Stämman	2014

Ordinarie revisorer

Kenneth Persson	Föreningsrevisor	Stämman	2014
-----------------	------------------	---------	------

Revisorssuppleanter

Dag Selstam	Revisorssuppleant	Stämman	2014
-------------	-------------------	---------	------

Valberedning

Ingela Carlsson	Valberedning	Stämman	2014
Seth Mattson	Valberedning	Stämman	2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

4 rok	5 rok
14	18

Total bostadsarea: 3 708 kvm

Årets taxeringsvärde 54 178 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 178 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Under 2013 har föreningens lägenhetsförråd och plank målats och renoverats. I samband med byte av skadat trä på förråden monterades även dropplåt ovanför dörren på fyrornas förråd för att förhindra röta i ändträet. De gamla planken var rötskadade och har bytts ut mot nya, målats med linoljefärg samt fått en överligger i plåt. Under sommaren bytte vi tätningsbandet mellan nockpannor och takpannor på samtliga huskroppar. Utöver ovanstående har det utförts underhållsspolning av avloppssystemet.

Underhållsplan

Under 2014 planeras underhåll och renovering av de individuella förrådsdörrarna samt injustering och rensning av föreningens ventilationssystem.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Målning och renovering av lägenhetsförråd	2013
Nya plank, fyror	2013
Byte av tätningsband, taknock (tidigarelagt UH)	2013
Underhållsspolning av avloppssystem	2013

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj 2013.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 59 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat före fondförändring är bättre jämfört med föregående år. Då föreningen har haft mycket underhåll de senaste åren kommer fokus under de kommande åren att ligga på att bygga upp underhållsfonden.

Ett periodiseringsfel i 2012 års bokslut gör att årets räntekostnader har ökat jämfört med föregående år. Rensat från detta fel har räntekostnaderna minskat under 2013.

Föreningens likviditet har under året minskat, vilket förklaras av periodiseringsfelet ovan. Justerat för detta har likviditeten ökat jämfört med 2012.

Driftskostnaderna ligger på en stabil nivå.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 928	2 875	2 836	2 783	2 796
Årets resultat	- 28	- 187	- 220	- 434	151
Resultat efter fondförändringar	- 28	209	14	- 0	58
Balansomslutning	55 126	55 169	55 438	55 856	56 047
Soliditet %	37%	37%	38%	38%	38%
Likviditet %	163%	171%	184%	185%	438%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	788	773	750	750	750
Driftskostnad, kr / kvm	228	226	220	235	240
Ränta, kr / kvm	358	335	333	321	336
Underhållsfond, kr / kvm	-	-	107	170	287
Lån, kr / kvm	9 176	9 186	9 186	9 186	9 232

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 788 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	219 238
Årets resultat före fondförändring	-28 485
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-93 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 000
Summa överskott	<u>190 752</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	190 752

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 927 962	2 870 650
Övriga förvaltningsintäkter	2	98	4 050
		<u>2 928 060</u>	<u>2 874 700</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 74 365	- 23 531
Planerat underhåll	4	- 390 406	- 631 613
Fastighetsavgift/skatt		- 230 368	- 218 400
Driftkostnader	5	- 844 582	- 839 500
Övriga kostnader	6	- 4 109	- 27 062
Personalkostnader	7	- 41 134	- 43 053
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 49 873	- 49 873
		<u>-1 634 837</u>	<u>-1 833 032</u>
Rörelseresultat		1 293 223	1 041 668
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		—	2 921
Ränteintäkter och liknande poster	9	5 001	10 129
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 326 709	-1 240 510
		<u>-1 321 708</u>	<u>-1 228 241</u>
Resultat efter finansiella poster		- 28 485	- 186 574
Årets resultat		- 28 485	- 186 574
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 93 000	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		93 000	595 837
Resultat efter fondförändring		- 28 485	209 263

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	54 286 008	54 335 881
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		54 288 808	54 338 681
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	–
Övriga fordringar	12	2 854	80 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 988	26 984
		32 892	107 081
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	300 000
Kassa och bank			
Bankmedel		25 447	19 548
Avräkning med Swedbank		778 739	404 072
		804 186	423 620
Summa omsättningstillgångar		837 078	830 701
SUMMA TILLGÅNGAR		55 125 886	55 169 382

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		20 400 000	20 400 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		219 238	9 946
Årets resultat		- 28 513	- 186 574
Avsättning till underhållsfond		- 93 000	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		93 000	595 837
		190 724	219 210
Summa eget kapital		20 590 724	20 619 210
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	34 022 986	34 063 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 443	60 764
Skatteskulder		9 837	84 891
Övriga kortfristiga skulder		—	39 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	448 896	301 930
		512 176	487 172
Summa skulder		34 535 162	34 550 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 125 886	55 169 382
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		36 100 000	36 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	90

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 922 862	2 865 550
Hyror, övriga	5 100	5 100
	<u>2 927 962</u>	<u>2 870 650</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	98	50
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	–	4 000
	<u>98</u>	<u>4 050</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	6 063	–
Vatten/Avlopp	–	1 594
Ventilation	4 726	–
Elinstallationer	2 683	1 522
Huskropp	60 893	11 409
Övrigt	–	9 006
	<u>74 365</u>	<u>23 531</u>

Not 4 Planerat underhåll

Material mark och gemensamma utrymmen	52 875	–
Bostäder	184 500	631 613
Huskroppar	146 475	–
Gårdar och grönanläggningar	6 556	–
	<u>390 406</u>	<u>631 613</u>

Not 5 Driftkostnader

Vägavgifter, arrende	1 000	3 000
Företagsförsäkring	26 783	25 513
Förvaltningsarvode	46 252	59 972
Kabel-TV	36 600	35 540
Möteskostnader	1 158	–
Snö- och halkbekämpning	3 906	6 400
Förbrukningsmateriel	3 622	8 519
Vatten	84 847	79 559
El	30 793	30 846
Uppvärmning	540 583	521 493
Sophantering och återvinning	69 038	68 658
	<u>844 582</u>	<u>839 500</u>

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	–	200
Kreditupplysningar	200	–
Kontorsmateriel	634	640
Köpta tjänster	–	25 000
Bankkostnader	2 375	1 222
Övriga externa kostnader	900	–
	<u>4 109</u>	<u>27 062</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	28 300	27 300
Föreningsvald revisor	3 000	5 460
Summa	<u>31 300</u>	<u>32 760</u>
Sociala kostnader	9 834	10 293
	<u>41 134</u>	<u>43 053</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	49 873	49 873
	<u>49 873</u>	<u>49 873</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	114	–
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	453	649
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 434	9 480
	<u>5 001</u>	<u>10 129</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 265 936	1 240 510
Räntekostnader, nov - dec 2012	60 106	
Övriga räntekostnader	667	–
	<u>1 326 709</u>	<u>1 240 510</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	<u>56 400 000</u>	<u>56 400 000</u>
Summa anskaffningsvärden	56 400 000	56 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 064 119	-2 014 246
	<u>-2 064 119</u>	<u>-2 014 246</u>
Årets avskrivning byggnader	- 49 873	- 49 873
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 113 992</u>	<u>-2 064 119</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 286 008	54 335 881
Varav		
Byggnader	44 686 008	44 735 881
Mark	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden		
bostäder	54 178 000	54 178 000
Totalt taxeringsvärde	<u>54 178 000</u>	<u>54 178 000</u>
varav byggnader	26 210 000	26 210 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	2 854	80 097
	<u>2 854</u>	<u>80 097</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	392
Förutbetalda försäkringspremier	18 632	17 467
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 356	9 125
Förutbetald tomträttsavgäld	2 000	–
	<u>29 988</u>	<u>26 984</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	20 400 000	–	405 783	- 186 574
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 186 574	186 574
Avsättning till underhållsfond			93 000	- 93 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 93 000	93 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					- 28 513
Vid årets slut	–	20 400 000	–	219 210	- 28 513

Not 15 Fastighetslån

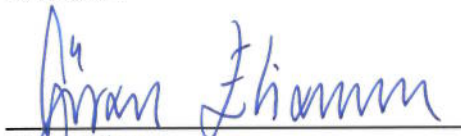
Fastighetslån					34 022 986	34 063 000
Skuld vid årets slut					34 022 986	34 063 000
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
DEL AV DANSKE BANK	4,09%	2014-06-30	12 635 000			12 635 000
SBAB	3,13%	2016-06-15		10 597 986	40 000	10 557 986
SBAB	3,33%	2015-05-30	10 830 000			10 830 000
			23 465 000	10 597 986	40 000	34 022 986

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

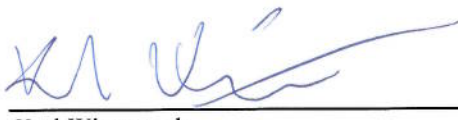
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	9 834	–
Upplupna räntekostnader	89 081	8 148
Upplupna elkostnader	3 378	1 855
Upplupna värmekostnader	70 292	79 237
Upplupna kostnader för renhållning	4 566	6 023
Upplupna revisionsarvoden	3 000	–
Upplupna styrelsearvoden	28 300	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	120
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 444	206 547
	448 896	301 930

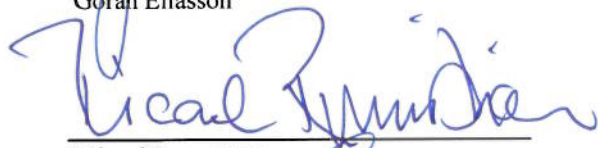
Lund 2014-



Göran Eliasson



Karl Wittenmark



Micael Runnström

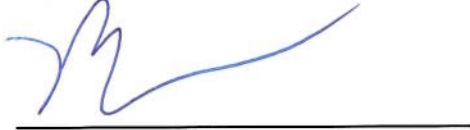


Astid Kander



Fredrik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Kenneth Persson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se