

Årsredovisning

BRF GRÄNDEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769604-2238

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GRÄNDEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens förvaltningsberättelse för 2015

Under 2014 förmedlade Riksbyggen nya rekommendationer avseende avskrivningar i bostadsrättsföreningar, baserade på uppdaterade riktlinjer från Bokföringsnämnden. Styrelsen beslutade att följa de nya riktlinjerna med linjär avskrivning från och med bokföringsåret 2014.

Det bästa sättet att sänka våra månadskostnader är att amortera. Därför fortsatte vi med att införa amortering i samband med omläggning av lån. Räntekostnaderna fortsatte att minska under 2015 p.g.a. omsatta lån.

Tack vare låga räntor, genomförda besparingar och föreningens gemensamma arbete att hålla nere kostnader beslutade styrelsen under 2015 att sänka hyran med 5%. Sänkningen gällde från 1 januari 2016.

Under året fortsatte vi med planerat underhåll. Vi utförde utvändigt underhåll av trapphusen på våra fyror och genom en gemensam insats på trädgårdsdagen målades föreningens förråd.

Föreningen hade två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten, med fin uppslutning från medlemmarna.

Dagarna var fyllda av arbetslust och god gemenskap.

Under 2015 omsattes två lägenheter.

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Lägenhetsfördelning:

4 rok	5 rok
14	18

Total bostadsarea: 3 708 m²

Årets taxeringsvärde 53 516 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 178 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Karl Wittenmark	Ordförande	Stämman	2016
Micael Runnström	Ledamot	Stämman	2017
Sara Lundberg	Ledamot	Stämman	2017
Fredrik Johansson	Ledamot	Stämman	2017
Göran Johnsson	Ledamot	Stämman	2016

Styrelsesuppleanter

Ove Ekström	Stämman	2017
Theodore Frodevaux	Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Kenneth Persson	Revisor	Stämman	2016
-----------------	---------	---------	------

Revisorssuppleanter

Dag Selstam	Stämman	2016
-------------	---------	------

Valberedning

Ingela Carlsson	Valberedning	Stämman	2016
Seth Mattson	Valberedning	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 5 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 309 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan

Styrelsens bedömning av underhållet visar på ett underhållsbehov på 248 tkr per år för de närmaste 20 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 248 tkr (67 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 62 kr/m². Enligt budget avseende 2016 så har vi planerat 250tkr i avsättning till underhållsfonden.

Tidigare utfört underhåll	År
Nya plank, fyrorna	2013
Byte av tätningsband, taknock (tidigarelagt UH)	2013
Underhållsspolning av avloppssystem	2103
Målning av trä på fasad	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	140
Gemensamma utrymmen	10
Installationer	1
Huskropp utvändigt	150
Markytor	7

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för ränta på föreningens lån. Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år till största del beroende på högre kostnader för underhåll jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 273% till 206%.

I resultatet ingår avskrivningar med 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 685 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

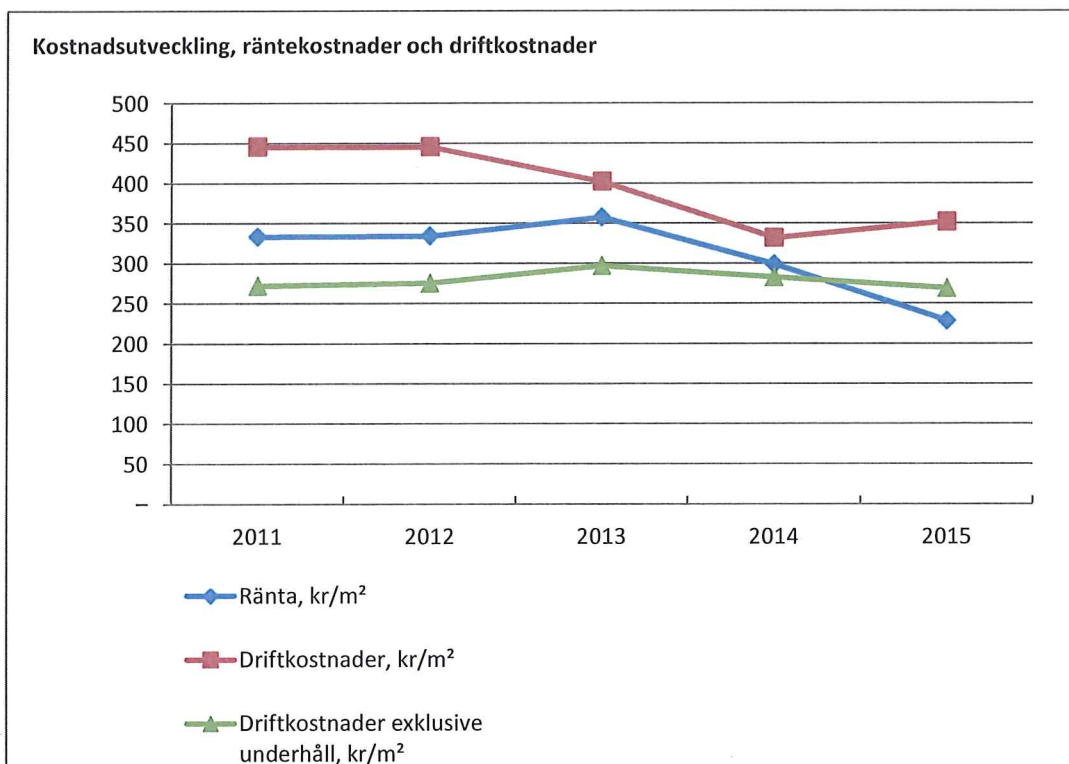
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 928	2 928	2 928	2 871	2 788
Resultat efter finansiella poster	259	162	- 28	- 187	- 220
Årets resultat	259	155	- 28	- 187	- 220
Resultat före avskrivningar	685	581	21	- 137	- 170
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	455	209	- 72	- 337	- 580
Avsättning till underhållsfond kr/m²	62	100	25	54	111
Balansomslutning	55 027	55 104	55 126	55 169	55 438
Kassaflöde, indirekt metod	341	415	81	- 259	—
Soliditet	38%	38%	37%	37%	38%
Likviditet	206%	273%	163%	171%	184%
Avgifts- och hyresbortfall	—	—	—	—	0,02%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	788	788	788	773	750
Driftkostnader, kr/m²	352	332	402	446	446
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	269	283	297	275	272
Ränta, kr/m²	229	299	358	335	333
Underhållsfond, kr/m²	30	51	—	—	107
Lån, kr/m²	9 055	9 143	9 176	9 186	9 186
Skuldkvot	11,47	11,26	11,62	11,85	12,01

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	155 209
Årets resultat före fondförändring	259 331
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>308 626</u>
Summa överskott	493 166

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>259 331</u>
Att balansera i ny räkning	233 835

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 927 962	2 927 962
Övriga rörelseintäkter	2	98	83 605
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 928 060	3 011 567
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 306 130	-1 230 774
Övriga externa kostnader	4	- 51 702	- 51 132
Personalkostnader	5	- 42 121	- 41 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 425 581	- 425 581
Summa rörelsekostnader		-1 825 534	-1 748 819
Rörelseresultat		1 102 526	1 262 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 195	7 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 847 390	-1 108 253
Summa finansiella poster		- 843 195	-1 101 122
Resultat efter finansiella poster		259 331	161 626
Skatter			
Övriga skatter	9	—	- 6 418
Årets resultat	17	259 331	155 208

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	53 434 846	53 860 427
Summa materiella anläggningstillgångar		53 434 846	53 860 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		53 437 646	53 863 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	50	- 8 124
Övriga fordringar	13	2 911	2 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 578	32 991
Summa kortfristiga fordringar		35 539	27 753
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 180 000	880 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	374 307	333 101
Summa kassa och bank		374 307	333 101
Summa omsättningstillgångar		1 589 846	1 240 854
SUMMA TILLGÅNGAR		55 027 492	55 104 081

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 400 000	20 400 000
Fond för yttre underhåll		112 098	190 724
Summa bundet eget kapital		20 512 098	20 590 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		233 835	0
Årets resultat		259 331	155 208
Summa fritt eget kapital		493 166	155 209
Summa eget kapital		21 005 264	20 745 933
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	33 250 986	33 902 986
Summa långfristiga skulder		33 250 986	33 902 986
 Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	326 000	—
Leverantörsskulder	19	56 921	52 085
Skatteskulder	20	14 507	17 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	373 814	385 703
Summa kortfristiga skulder		771 242	455 162
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 027 492	55 104 081
 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		36 100 000	36 100 000
Summa ställda säkerheter		36 100 000	36 100 000
 Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2119

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 922 862	2 922 862
Hyrer, övriga	5 100	5 100
	<u>2 927 962</u>	<u>2 927 962</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	98	98
Försäkringsersättningar	–	83 507
	<u>98</u>	<u>83 605</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	62 825	84 288
Underhåll	308 626	181 441
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	232 384	227 584
Vägavgifter, arrende	3 000	3 250
Försäkringspremier	29 348	28 286
Kabel- och digital-TV	37 832	37 424
Förbrukningsmateriel	3 316	2 640
Vatten	94 697	96 852
El	19 945	23 628
Uppvärmning	459 218	491 546
Sophantering och återvinning	54 939	53 835
	<u>1 306 130</u>	<u>1 230 774</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	48 392	47 104
Juridiska kostnader	–	225
Möteskostnader	710	1 863
Köpta tjänster	–	900
Bankkostnader	1 030	1 040
Övriga externa kostnader	1 570	–
	<u>51 702</u>	<u>51 132</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	29 051	28 451
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<u>32 051</u>	<u>31 451</u>
Sociala kostnader	10 070	9 881
	<u>42 121</u>	<u>41 332</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	425 581	425 581
	<u>425 581</u>	<u>425 581</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	341
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 170	6 790
Övriga ränteintäkter	25	–
	<u>4 195</u>	<u>7 131</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	847 390	1 108 283
Övriga räntekostnader	–	- 30
	<u>847 390</u>	<u>1 108 253</u>

Not 9 Övriga skatter

Fastighetsskatt föregående år	–	6 418
	<u>–</u>	<u>6 418</u>

Not 10 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>
Årets anskaffningar	—	—
	<u>56 400 000</u>	<u>56 400 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 539 573	-2 113 992
	<u>-2 539 573</u>	<u>-2 113 992</u>
Årets avskrivning byggnader	- 425 581	- 425 581
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 965 154</u>	<u>-2 539 573</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	—	—
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>53 434 846</u>	<u>53 860 427</u>
Varav		
Byggnader	43 834 846	44 260 427
Mark	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>53 516 000</u>	<u>54 178 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>53 516 000</u>	<u>54 178 000</u>
varav byggnader	<u>25 548 000</u>	<u>26 210 000</u>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	50	- 8 124
	<u>50</u>	<u>- 8 124</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	2 911	2 886
	<u>2 911</u>	<u>2 886</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	344	1 724
Förutbetalda försäkringspremier	20 079	19 309
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 655	9 458
Förutbetald tomträttsavgäld	2 500	2 500
	<u>32 578</u>	<u>32 991</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 180 000	880 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	280 000	0,20	2016-01-12		
	90 dagar	900 000	0,25	2016-02-12		
					1 180 000	880 000

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	28 417	18 428
Förvaltningskonto i Swedbank	345 890	314 673
	374 307	333 101

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 400 000	190 724	0	155 208
Disposition enl. årsstämmobeslut			155 208	- 155 208
Reservering underhållsfond		230 000	- 230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 308 626	308 626	
Årets resultat				259 331
Vid årets slut	20 400 000	112 098	233 835	259 331

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 259 331 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 337 957 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-12-31 2014-12-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	33 576 986	33 902 986
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 326 000	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	33 250 986	33 902 986

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,22%	2019-06-12	10 830 000		166 000	10 664 000
SBAB BANK AB	2,40%	2018-04-18	12 595 000		80 000	12 515 000
SBAB BANK AB	3,13%	2016-06-15	10 477 986		80 000	10 397 986
			33 902 986		326 000	33 576 986

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 326 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 304 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 31 946 986 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	56 921	52 085
	56 921	52 085

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	14 507	17 374
	14 507	17 374

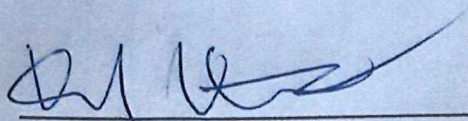
2015-12-31

2014-12-31

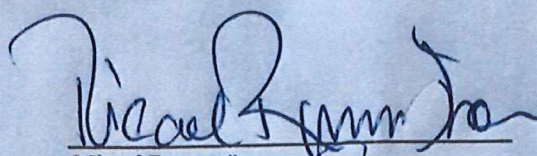
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	73 834	112 627
Upplupna elkostnader	2 691	2 897
Upplupna värmekostnader	69 505	77 128
Upplupna kostnader för renhållning	4 587	4 554
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 197	188 497
	<u>373 814</u>	<u>385 703</u>

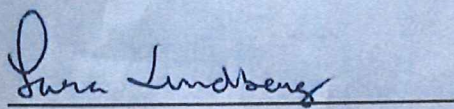
Lund 2016- 05-12



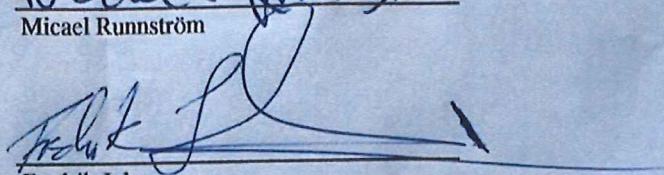
Karl Wittenmark



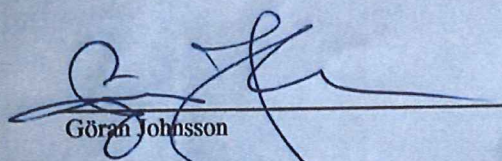
Micael Runnström



Sara Lundberg



Fredrik Johansson



Göran Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Kenneth Persson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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.

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.

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

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.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	259 331	161 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	425 581	425 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av	684 912	587 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 786	5 139
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-9 920	-57 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	667 206	535 333
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-326 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-326 000	-120 000
Årets kassaflöde	341 206	415 333
Likvida medel vid årets början	1 213 101	804 186
Likvida medel vid årets slut	1 554 307	1 213 101
(se Not 15 och Not 16)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

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