

Årsredovisning

BRF GRÄNDEN
1/1 2016 - 31/12 2016
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
Noter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GRÄNDEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Styrelsen förvaltningsberättelse för 2016

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 2016 p.g.a. omsatta lån. Tack vare låga räntor och föreningens gemensamma arbete att hålla nere kostnader beslutade styrelsen under 2016 att sänka avgiften med 3 %. Sänkningen gällde från 1 januari 2017.

Under året fortsatte vi med planerat underhåll. Vi utförde underhåll av ytterdörrarna, fönsterrenovering av återbruksfönster på femmorna och reparation av vägarna på den östra sidan. Föreningen hade två trädgårdsdagar en på våren då vi målade våra sopförråd och en på hösten då vi städade i skyddsrummen/förråden och genomförde trädgårdsskötsel av gemensamma ytor.

Under 2016 omsattes två lägenheter.

Under året genomfördes 9 styrelsemöten.

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 har sitt säte i Lunds kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Lägenhetsfördelning:

4 rok	5 rok
14	18

Total bostadsarea: 3 708 m²

Årets taxeringsvärde 26 656 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 656 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Efter den senaste stämman 2016-05-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Elin Dahllöf	Ordförande	Stämman	2018
Peter Bäckström	Sekreterare	Stämman	2018
Göran Johnsson	Ledamot	Stämman	2018
Micael Runnström	Ledamot	Stämman	2017
Fredrik Johansson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Ove Ekström		Stämman	2017
Karin Zell		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Kenneth Persson	Revisor	Stämman	2017
-----------------	---------	---------	------

Revisorssuppleanter

Dag Selstam		Stämman	2017
-------------	--	---------	------

Valberedning

Seth Mattson	Valberedning	Stämman	2017
Ingela Carlsson	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den sänktes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 3 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 416 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	356
Gemensamma utrymmen	4
Markytor	56

Årets resultat är 50 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade intäkter, ökade högre driftkostnader jämfört med föregående år.

Likviditeten är i stort oförändrad från 206% till 203% detta till trots en extraamortering om 500 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 638 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

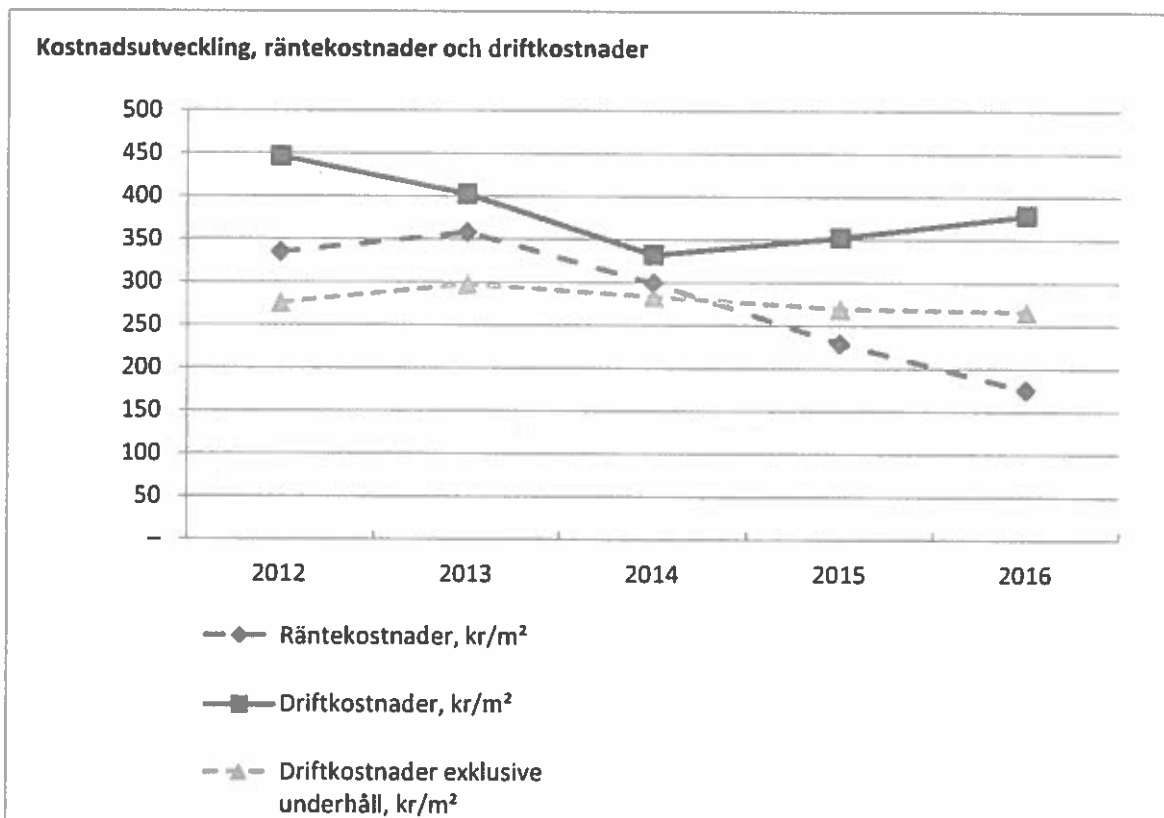
Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 783	2 928	2 928	2 928	2 871
Resultat efter finansiella poster	212	259	162	- 28	- 187
Årets resultat	212	259	155	- 28	- 187
Resultat exklusive avskrivningar	638	685	581	21	- 137
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	388	455	209	- 72	- 337
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	67	62	100	25	54
Balansomslutning	54 448	55 027	55 104	55 126	55 169
Kassaflöde, indirekt metod	-171	341	415	81	-
Soliditet	39%	38%	38%	37%	37%
Likviditet	203%	206%	273%	163%	171%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	749	788	788	788	773
Driftkostnader, kr/m ²	378	352	332	402	446
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	266	269	283	297	275
Räntekostnader, kr/m ²	175	229	299	358	335
Underhållsfond, kr/m ²	55	30	51	-	-
Lån, kr/m ²	8 846	9 055	9 143	9 176	9 186
Skuldkvot	11,79	11,47	11,26	11,62	11,85

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	-	20 400 000	112 098	233 835	259 331
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				259 331	- 259 331	
Disposition enl. årsstämmobeslut					259 331	- 259 331
Reservering underhållsfond				250 000	- 250 000	
Anspråktagande av underhållsfond				- 416 218	416 218	
Årets resultat						212 067
Vid årets slut	-	-	20 400 000	205 211	400 053	212 067

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	233 835
Årets resultat före fondförändring	212 067
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>416 218</u>
Summa överskott	612 120

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>212 067</u>
Att balansera i ny räkning	400 053

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 782 717	2 927 962
Övriga rörelseintäkter	3	11	98
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 782 728	2 928 060
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 402 814	-1 306 130
Övriga externa kostnader	5	- 52 498	- 51 702
Personalkostnader	6	- 42 463	- 42 121
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 425 581	- 425 581
Summa rörelsekostnader		-1 923 356	-1 825 534
Rörelseresultat		859 372	1 102 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 252	4 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 648 557	- 847 390
Summa finansiella poster		- 647 305	- 843 195
Resultat efter finansiella poster		212 067	259 331
Årets resultat	10	212 067	259 331

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	53 009 265	53 434 846
Summa materiella anläggningstillgångar		53 009 265	53 434 846
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		53 012 065	53 437 646
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	50	50
Övriga fordringar	14	22 060	2 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 479	32 578
Summa kortfristiga fordringar		52 589	35 539
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	1 180 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 180 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 383 227	374 307
Summa kassa och bank		1 383 227	374 307
Summa omsättningstillgångar		1 435 816	1 589 846
SUMMA TILLGÅNGAR		54 447 881	55 027 492

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 400 000	20 400 000
Underhållsfond		205 211	112 098
Summa bundet eget kapital		20 605 211	20 512 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		400 053	233 835
Årets resultat		212 067	259 331
Summa fritt eget kapital		612 120	493 166
Summa eget kapital		21 217 331	21 005 264
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	32 524 986	33 250 986
Summa långfristiga skulder		32 524 986	33 250 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	276 000	326 000
Leverantörsskulder	19	65 686	56 921
Skatteskulder	20	—	14 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	363 878	373 814
Summa kortfristiga skulder		705 564	771 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 447 881	55 027 492

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 776 717	2 922 862
Hyror, övriga	6 000	5 100
	<u>2 782 717</u>	<u>2 927 962</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	98
	<u>11</u>	<u>98</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	18 045	62 825
Underhåll	416 218	308 626
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	199 920	232 384
Välgavgifter, arrende	2 500	3 000
Försäkringspremier	30 412	29 348
Kabel- och digital-TV	38 620	37 832
Förbrukningsmateriel	2 812	3 316
Vatten	87 786	94 697
El	21 824	19 945
Uppvärmning	529 785	459 218
Sophantering och återvinning	54 892	54 939
	<u>1 402 814</u>	<u>1 306 130</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	49 676	48 392
Möteskostnader	726	710
Kreditupplysningar	300	—
Representation	400	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	—
Köpta tjänster	900	—
Bankkostnader	200	1 030
Övriga externa kostnader	295	1 570
	<u>52 498</u>	<u>51 702</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	29 651	29 051
Fast styrelsearvode	3 000	3 000
Föreningsvald revisor	<u>32 651</u>	<u>32 051</u>
Summa	9 812	10 070
Sociala kostnader	<u>42 463</u>	<u>42 121</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 226	4 170
Övriga ränteintäkter	26	25
	<u>1 252</u>	<u>4 195</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	648 557	847 390
	<u>648 557</u>	<u>847 390</u>

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 212 067 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 378 285 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den genomsnittliga underhållskostnaden över tid samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
Summa anskaffningsvärden	<u>56 400 000</u>	<u>56 400 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 965 154	-2 539 573
	<u>-2 965 154</u>	<u>-2 539 573</u>
Årets avskrivning byggnader	- 425 581	- 425 581
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 390 735</u>	<u>-2 965 154</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>53 009 265</u>	<u>53 434 846</u>
Varav		
Byggnader	43 409 265	43 834 846
Mark	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden		
bostäder	26 656 000	26 656 000
Totalt taxeringsvärde	<u>26 656 000</u>	<u>26 656 000</u>
varav byggnader	<u>12 672 000</u>	<u>12 672 000</u>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	50	50
	50	50

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	19 123	–
Skattekonto	2 937	2 911
	22 060	2 911

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	344
Förutbetalda försäkringspremier	20 666	20 079
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 813	9 655
Förutbetald tomträttsavgäld	–	2 500
	30 479	32 578

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 180 000
	–	1 180 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa (utbetalningsavi skv)	5 300	–
Bankmedel	35 550	28 417
Förvaltningskonto i Swedbank	1 342 377	345 890
	1 383 227	374 307

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	32 800 986	33 576 986
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 276 000	- 326 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	32 524 986	33 250 986

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,22%	2019-06-12	10 664 000		104 000	10 560 000
SBAB BANK AB	1,47%	2020-04-16	10 397 986		592 000	9 805 986
SBAB BANK AB	2,40%	2018-04-18	12 515 000		80 000	12 435 000
			33 576 986		776 000	32 800 986

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 276 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 104 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 31 420 986 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	36 100 000	36 100 000
Summa ställda panter	36 100 000	36 100 000

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	65 686	56 921
	<u>65 686</u>	<u>56 921</u>

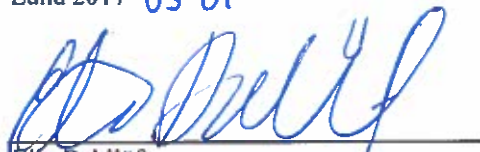
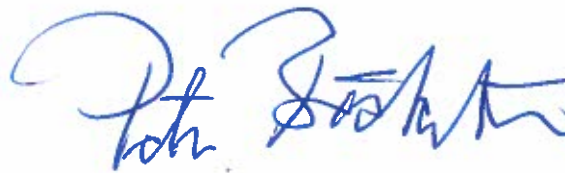
Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	–	14 507
	<u>–</u>	<u>14 507</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	281 854	73 834
Upplupna elkostnader	3 191	2 691
Upplupna värmekostnader	74 166	69 505
Upplupna kostnader för renhållning	4 667	4 587
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	–	223 197
	<u>363 878</u>	<u>373 814</u>

Lund 2017-05-01


Elin Dahllöf
Peter Bäckström
Göran Johansson
Micael Runnström
Fredrik Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats


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 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.

värdepminskning 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 skuldtynad 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.

Värdepminskning 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

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	212 067	259 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	425 581	425 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 648	684 912
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 050	-7 786
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-15 678	-9 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604 920	667 206
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-776 000	-326 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-776 000	-326 000
Årets kassaflöde	-171 080	341 206
Likvida medel vid årets början	1 554 307	1 213 101
Likvida medel vid årets slut	1 383 227	1 554 307
(se Not 16 och Not 17)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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