

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadrättsföreningen Grängeshus

Org nr: 746000-2210





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grängeshus får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. underhållskostnader som är utförda från föregående år vilket har en stor påverkan.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, och klassificeras därför i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 208 % till 252 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 55 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raden 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 55 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Lönngatan 60 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	40
3 rum och kök	6
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	-	-

Total tomtarea 2 234 m²

Total bostadsarea 2 632 m²

Lokaler bostadsrätt 51 m²

Lokaler hyresrätt 35 m²

Total lokalarea 86 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 35m²

Årets taxeringsvärde 34 003 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 677 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling - Underhållsplan
Riksbyggen	Individuell elmätning
Egen regi	Fastighetsskötsel
Städ och Kvalite AB	Städning
Security Assistance	Jour
EON	Fjärrvärme
Luleå Energi/EON	El
Firesafe AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Ragn-Sells	Källsortering/återvinning
TELE2 (från 2024-09-01 SAPP)	Bredband/kabel TV
FOLKSAM	Husförsäkring
Fineasity – Ben Heidari	Revision



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 156 tkr och planerat underhåll för 607 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 697 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 590 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 745 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning trapphus	2018
Åtgärder avloppsledningar	2019-2020
Lokaler	2021
Gemensamma utrymmen	2021
Installationer	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	114 031
Installationer	492 799



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Wallin	Ordförande	2023
Mubera Suljagic	Ledamot	2023
Jesus Ruiz Rivera	Ledamot	2023
Conny Lundberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter		
Mikael Calner	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t. o. m. ordinarie stämma
Ben Heidari Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2023

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 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

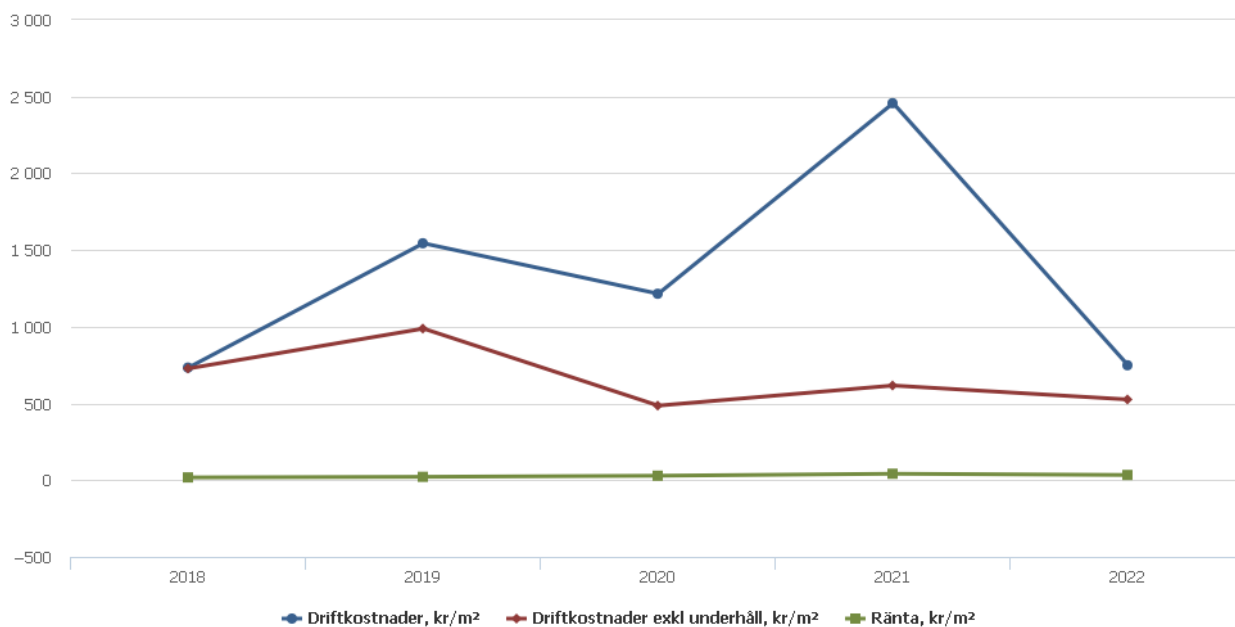
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 453	2 417	2 357	2 225	2 114
Resultat efter finansiella poster	-64	-4 601	-1 508	-1 579	-66
Årets resultat	-64	-4 601	-1 508	-1 579	-66
Resultat exklusive avskrivningar	9	-4 492	-1 399	-1 461	52
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-754	-5 175	-2 081	-2 133	-618
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	274	251	251	247	246
Balansomslutning	6 821	7 553	7 966	7 852	6 406
Soliditet %	-66	-59	2	21	51
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	50	62	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	252	208	99	389	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	708	697	684	633	586
Driftkostnader, kr/m ²	756	2 457	1 215	1 544	734
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	533	617	486	988	728
Ränta, kr/m ²	34	42	29	22	18
Underhållsfond, kr/m ²	51	-52	0	304	612
Lån, kr/m ²	4 018	4 168	2 066	2 146	1 043

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 020	4 500 000	0	-4 390 799	-4 601 074
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 601 074	4 601 074
Reservering underhållsfond			745 000	-745 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-606 830	606 830	
Årets resultat					-64 124
Vid årets slut	42 020	4 500 000	138 170	-9 130 043	-64 124

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 991 873
Årets resultat	-64 124
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-745 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	606 830
Summa	-9 194 167

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 9 194 167

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 453 874	2 417 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 380	351 525
Summa rörelseintäkter		2 592 254	2 769 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 054 520	-6 678 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 921	-298 663
Personalkostnader	Not 6	-85 884	-59 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-55 162	-109 010
Summa rörelsekostnader		-2 571 486	-7 145 848
Rörelseresultat		20 768	-4 376 740
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 787	928
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-93 679	-225 262
Summa finansiella poster		-84 892	-224 334
Resultat efter finansiella poster		-64 124	-4 601 074
Årets resultat		-64 124	-4 601 074



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 331 627	5 376 019
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	10 769
Summa materiella anläggningstillgångar		5 331 627	5 386 788
Summa anläggningstillgångar		5 331 627	5 386 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 372	56 555
Övriga fordringar	Not 12	25	31 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	106 159	204 294
Summa kortfristiga fordringar		107 556	292 053
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 381 532	1 875 070
Summa kassa och bank		1 381 532	1 875 070
Summa omsättningstillgångar		1 489 088	2 167 123
Summa tillgångar		6 820 714	7 553 911



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 020	42 020
Uppskrivningsfond		4 500 000	4 500 000
Fond för yttre underhåll		138 170	0
Summa bundet eget kapital		4 680 190	4 542 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 130 043	-4 390 799
Årets resultat		-64 124	-4 601 074
Summa fritt eget kapital		-9 194 167	-8 991 873
Summa eget kapital		-4 513 977	-4 449 853
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 341 704	8 535 704
Summa långfristiga skulder		8 341 704	8 535 704
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 578 375	2 794 000
Leverantörsskulder		69 959	335 774
Skatteskulder		7 537	13 200
Övriga skulder	Not 16	10 588	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	326 528	325 086
Summa kortfristiga skulder		2 992 987	3 468 060
Summa eget kapital och skulder		6 820 714	7 553 911



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-64 124	-4 601 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	55 162	109 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 962	-4 492 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	184 497	-186 489
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-259 448	-1 524 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83 914	-6 203 257
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-409 625	5 714 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-409 625	5 714 125
Årets kassaflöde	-493 539	-489 132
Likvidamedel vid årets början	1 875 071	2 364 203
Likvidamedel vid årets slut	1 381 531	1 875 071



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	60
Elstammar	Linjär	50
Gemensam el	Linjär	15
Belysningsoptimering	Linjär	15
Värmeväxlare	Linjär	20
Taggssystem portar & tvättstugor	Linjär	10
Fönsterrenovering	Linjär	20
Övriga standardförbättringar 1	Linjär	15
Övriga standardförbättringar 2	Linjär	8
Inventarier	Linjär	Avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 862 586	1 835 028
Årsavgifter, lokaler	60 912	60 012
Hyror, lokaler	48 000	34 074
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-10 074
Bränsleavgifter, bostäder	408 288	408 288
Elavgifter	74 088	90 255
Summa nettoomsättning	2 453 874	2 417 583

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	98 340	98 340
Övriga avgifter	1 880	0
Övriga ersättningar	15 176	14 975
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-12
Övriga rörelseintäkter	22 990	20 020
Försäkringsersättningar	0	218 202
Summa övriga rörelseintäkter	138 380	351 525

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-606 830	-5 001 943
Reparationer	-156 388	-409 807
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 575	-83 015
Försäkringspremier	-36 964	-35 566
Kabel- och digital-TV	-105 209	-105 026
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 931	-25 101
Serviceavtal	-4 873	-2 305
Obligatoriska besiktningar	0	-3 625
Bevakningskostnader	0	-4 400
Snö- och halkbekämpning	0	-7 407
Förbrukningsinventarier	-16 396	-23 004
Vatten	-151 608	-151 470
Fastighetsel	-260 602	-217 658
Uppvärmning	-390 635	-413 891
Sophantering och återvinning	-50 063	-59 330
Förvaltningsarvode drift	-182 447	-135 000
Summa driftskostnader	-2 054 520	-6 678 548



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-320 015	-212 388
IT-kostnader	-1 656	-2 855
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-12 263
Övriga förvaltningskostnader	-6 822	-18 113
Kreditupplysningar	-777	-11 061
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 800	-14 756
Representation	0	-930
Telefon och porto	-6 677	-6 696
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 000
Konsultarvoden	0	-12 150
Bankkostnader	-6 426	-3 452
Övriga externa kostnader	-1 998	0
Summa övriga externa kostnader	-375 921	-298 663

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-47 600
Sociala kostnader	-14 884	-12 027
Summa personalkostnader	-85 884	-59 627

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-44 393	-98 241
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 769	-10 770
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-55 162	-109 010

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 868	617
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 399	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	516	290
Övriga ränteintäkter	4	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 787	928



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-92 972	-110 880
Övriga räntekostnader	-707	-7
Övriga finansiella kostnader	0	-114 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-93 679	-225 262

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	678 725	678 725
Mark	148 175	148 175
Tillkommande utgifter	2 802 921	2 802 921
	3 629 821	3 629 821
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 629 821	3 629 821

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-678 725	-678 725
Tillkommande utgifter	-2 075 077	-1 976 837
	-2 753 802	-2 655 562

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 393	-98 241
	-44 393	-98 241

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar mark	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	683 451	727 843

Taxeringsvärden

Bostäder	33 400 000	31 400 000
Lokaler	603 000	277 000

Totalt taxeringsvärde

	34 003 000	31 677 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 517 000</i>	<i>18 391 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 486 000</i>	<i>13 286 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 473	97 473
	97 473	97 473
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 473	97 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-86 704	-75 935
	-86 704	-75 935
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 769	-10 769
	-10 769	-10 769
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 473	-86 704
	-97 473	-86 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	10 769
Varav		
Maskiner och inventarier	0	10 769

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	25	3
Momsfordringar	0	31 201
Summa övriga fordringar	25	31 204



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	23 763
Förutbetalda försäkringspremier	41 336	36 964
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 823	117 292
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	26 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 159	204 294

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	225 079	211 618
Transaktionskonto	1 156 452	1 663 452
Summa kassa och bank	1 381 532	1 875 070

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	10 920 079	11 329 704
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-366 500	-2 794 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 211 875	-237 125
Långfristig skuld vid årets slut	8 341 704	8 535 704

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,68%	2022-01-28	2 600 000,00	-2 556 875,00	43 125,00	0,00
SBAB	0,60%	2023-01-26	0,00	2 556 875,00	172 500,00	2 384 375,00
SWEDBANK	0,68%	2025-01-24	5 887 500,00	0,00	150 000,00	5 737 500,00
SWEDBANK	1,31%	2027-09-24	2 842 204,00	0,00	44 000,00	2 798 204,00
Summa			11 329 704,00	0,00	409 625,00	10 920 079,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 2 211 875 kr villkorsändras och 366 500 kr amorteras varför totalt 2 578 375 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 8 535 704 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.



Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	10 588	0
Summa övriga skulder	10 588	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 992	16 342
Upplupna elkostnader	32 269	26 864
Upplupna värmekostnader	53 236	60 214
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 166	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 865	204 666
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 528	325 086

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 609 000	11 609 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tomas Wallin

Mubera Suljagic

Jesus Ruiz Rivera

Conny Lundberg

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2023-
Fineasity AB

Ben Heidari
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Styrelsen i BRF Grängeshus har sedan hösten 2022 fått ett tillskott. På en Extra Föreningsstämma 4/10 invaldes Mikael Calner som suppleant. Styrelsen består idag av Tomas Wallin ordförande, Jesus Ruiz Rivera v. ordförande, Mubera Suljagic ledamot Conny Lundberg ledamot samt Mikael Calner suppleant.

Restriktionerna mot Covid 19 upphörde tidigt på året och vi kunde därför genomföra årsstämman i styrelserummet den 18/5.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under 2022: 3/2, 26/4, 6/6, 9/8, 4/10 samt 7/12

Året inleddes med en s.k Underhållsspolning av våra avloppsledningar. Det är sådant som är nödvändigt för att undvika kostsamma skador på vårt ledningsnät.

Balkongräckena har nu höjts till godkänd nivå och öppnades åter under hösten 2022.

I skrivande stund sker ommålning av källargolven.

Inflation med påföljande räntehöjningar påverkar även oss i BRF GRÄNGESHUS. Styrelsen har beslutat att de närmsta åren ta en paus i större underhållsarbeten.

Framöver har vi bl.a fasad/fönster/tak, dränering och ventilation. Kostnader för uppvärmning/varmvatten stiger med 20% från 2023 och räntan ex.vis för ett lån som löper ut januari 2023 stiger från ca 0,5 % till ca 3%.

Smärre åtgärder vidtas successivt för att minska energiåtgången och det blir ett alltmer angeläget fokusområde vid ökande energipriser

Föreningen har ju en mängd avtal av typ serviceleveranser: el, värme, sophämtning, bredband, ekonomisk förvaltning etc.

De behöver ju bevakas så att vi har de bästa villkoren. Vi fortsätter att systematiskt gå igenom dom för att se om vi kan få bättre villkor.

Avgiften höjs med 10% från 1:a januari 2023 för att ta höjd för ökade kostnader genom inflation och räntehöjningar.

För styrelsen

Tomas Wallin ordförande



BRF Grängeshus

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen Grängeshus 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



Verification

Transaction 09222115557488977231

Document

ÅRS 2022 Brf Grängeshus

Main document

27 pages

Initiated on 2023-03-15 11:09:57 CET (+0100) by Agon Kamberi (AK)

Finalised on 2023-03-17 13:54:56 CET (+0100)

Initiator

Agon Kamberi (AK)

Riksbyggen

agon.kamberi@riksbyggen.se

Signing parties

Tomas Wallin (TW)

ID number 195304175077

tomaswallin@yahoo.se

Signed 2023-03-15 13:53:06 CET (+0100)

Jesus Ruiz Rivera (JRR)

ID number 197502051159

jesusruizrivera@hotmail.com

Signed 2023-03-17 11:41:45 CET (+0100)

Mubera Suljagic (MS)

ID number 195912209243

mubera.suljagic@gmail.com

Signed 2023-03-17 09:59:21 CET (+0100)

Conny Lundberg (CL)

ID number 199005183059

connylund@hotmail.com

Signed 2023-03-15 15:40:23 CET (+0100)

Ben Heidari (BH)

Fineasity AB

ID number 199111171790

ben.heidari@fineasity.se

Signed 2023-03-17 13:54:56 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

