

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Grane nr 2
Org nr: 717600-0623



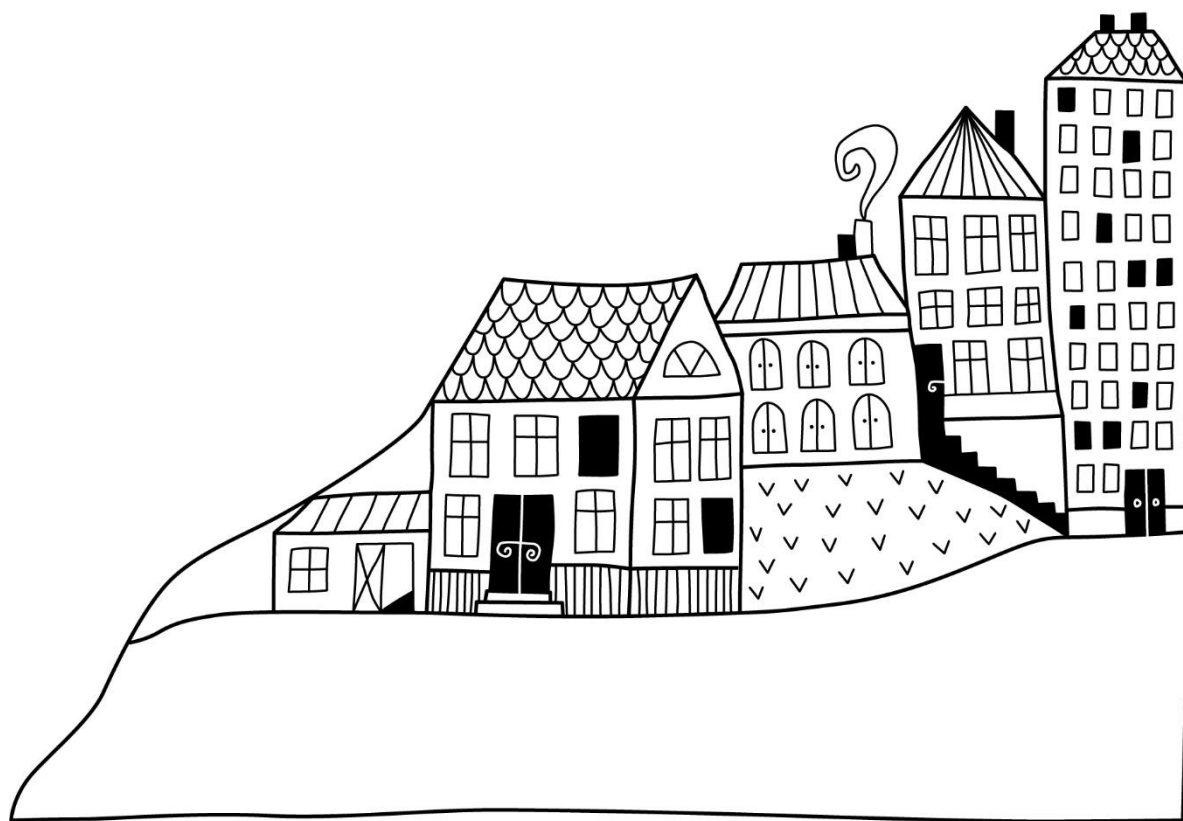
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grane nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårets
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-12-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2005-04-06.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 346 831 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 562 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 57:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1958.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
10	13	18	8	5	54

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	14

Total tomtarea	2 648 m ²
Total bostadsarea:	4 854 m ²
Total lokalarea	193 m ²

Årets taxeringsvärde	65 533 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	65 533 000 kr kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och drift	Riksbyggen

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 45 400 och planerat underhåll för 555 910. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterats senast 2017 och visar på ett underhållsbehov på 231 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Rökgasfläktar	2017
Tvättmaskin	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Skyddsrum	93
Montering glas källarlokal	44
Ny luftavfuktare	53
VA/Sanitet	96
Installation ny undercentral	264
OVK	6

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Bengtsson	Ordförande	2019
Magnus Kreuger	Ledamot	2019
Henrik Stiernborg	Ledamot	2019
Niclas Bockgård	Ledamot	2020
Kristina Wanek	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Wollert	Suppleant	2019
Hanna Pontén Brattgård	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Företagarnas Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor
Anders Lindberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Margaretha Jansson-Forsberg
Per Lindqvist

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Sundström	2019
Mikael Jansson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 410 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 367	2 368	2 368	2 371	2 412
Resultat efter finansiella poster	-92	85	-1 477	346	-134
Soliditet %	0	1	0	15	11
Likviditet %	84	81	57	160	123

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	621 000	0	-594 534	84 790
Disposition enl. årsstämmobeslut			84 790	-84 790
Årets (2018) Reservering underhållsfond		246 000	-246 000	
Årets (2018) Ianspråktagande av underhållsfond		-246 000	246 000	
Förgående års (2017) reservering underhållsfond		246 000	-246 000	
Förgående års (2017) ianspråktagande av underhållsfond		-246 000	246 000	
Årets resultat				-92 354
Vid årets slut	621 000	0	-509 744	-92 354

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-509 744
Förgående års fondavsättning enligt stadgarna	-246 000
Förgående års ianspråktagande av underhållsfond	246 000
Årets resultat	-92 354
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-246 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	246 000
Summa	-602 098

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 602 098**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 367 263	2 367 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198 042	122 479
Summa rörelseintäkter		2 565 305	2 490 067
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 984 826	-1 752 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 967	-113 543
Personalkostnader	Not 6	-68 622	-63 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-346 831	-346 831
Summa rörelsekostnader		-2 534 246	-2 276 666
Rörelseresultat		31 059	213 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-123 448	-128 623
Summa finansiella poster		-123 413	-128 611
Resultat efter finansiella poster		-92 354	84 790
Årets resultat		-92 354	84 790

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 121 566	7 453 392
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	105 039	120 044
Summa materiella anläggningstillgångar		7 226 604	7 573 436
Summa anläggningstillgångar		7 226 604	7 573 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	60
Övriga fordringar	Not 13	35 858	37 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	111 473	118 706
Summa kortfristiga fordringar		147 391	156 119
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	764 981	895 511
Summa kassa och bank		764 981	895 511
Summa omsättningstillgångar		912 372	1 051 630
Summa tillgångar		8 138 976	8 625 066

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		621 000	621 000
Summa bundet eget kapital		621 000	621 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-509 744	-594 534
Årets resultat		-92 354	84 790
Summa fritt eget kapital		-602 098	-509 744
Summa eget kapital		18 902	111 256
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 031 250	7 218 750
Summa långfristiga skulder		7 031 250	7 218 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	187 500	187 500
Leverantörsskulder	Not 17	165 076	295 070
Skatteskulder	Not 18	2 323	0
Övriga skulder	Not 19	329	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	733 597	812 129
Summa kortfristiga skulder		1 088 825	1 295 059
Summa eget kapital och skulder		8 138 976	8 625 066

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	Slutår
Byggnader	Linjär	Klar
Byggnadsinventarier	Linjär	2038
Ombyggnation	Linjär	2031
Markinventarier	Linjär	2023
Gyminventarier	Linjär	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 068 368	2 068 156
Årsavgifter, lokaler	188 820	188 822
Hyror, lokaler	26 995	20 986
Hyror, garage	83 572	83 575
Hyror, övriga	0	6 048
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-492	0
Summa nettoomsättning	2 367 263	2 367 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	35 640	35 638
Övriga ersättningar	3 179	2 912
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	14
Erhållna statliga bidrag	74 765	0
Övriga rörelseintäkter	83 915	83 915
Summa övriga rörelseintäkter	198 042	122 479

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-555 910	-365 025
Reparationer	-45 400	-107 257
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 158	-96 246
Försäkringspremier	-70 470	-67 114
Kabel- och digital-TV	-76 788	-76 324
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 531	-4 688
Serviceavtal	-40 800	0
Sotning	0	-9 763
Obligatoriska besiktningar	-7 921	-43 707
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 000	0
Snö- och halkbekämpning	-10 602	-4 553
Förbrukningsinventarier	-2 347	-8 046
Vatten	-123 464	-104 425
Fastighetsel	-66 763	-52 654
Uppvärmning	-608 250	-607 646
Sophantering och återvinning	-76 475	-74 326
Förvaltningsarvode drift	-142 947	-131 030
Summa driftkostnader	-1 984 826	-1 752 804

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-67 782	-70 267
IT-kostnader	-1 690	-1 690
Arvode, yrkesrevisorer *	-35 156	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 491	-15 865
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 186	-3 360
Representation	0	-784
Telefon och porto	-4 012	-3 486
Bankkostnader	-2 750	-3 090
Summa övriga externa kostnader	-133 967	-113 543

**Förhöjd kostnad avseende arvode, yrkesrevisorer beror på periodisering.*

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-47 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-14 622	-12 488
Summa personalkostnader	-68 622	-63 488

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-288 003	-288 003
Avskrivningar tillkommande utgifter	-41 510	-41 510
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 318	-17 318
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-346 831	-346 831

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	0	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35	12

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-123 448	-128 623
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-123 448	-128 623

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 148 200	3 148 200
Byggnadsinventarier	10 968 110	10 968 110
Mark	812 000	812 000
Ombyggnation	868 254	868 254
Markinventarier	23 125	23 125
	15 819 689	15 819 689
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 819 689	15 819 689
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 148 200	-3 148 200
Byggnadsinventarier	-4 920 519	-4 632 516
Ombyggnation	-288 329	-246 819
Markinventarier	-9 250	-6 937
	- 8 366 298	- 8 034 472
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-288 003	-288 003
Årets avskrivning ombyggnation	-41 510	-41 510
Årets avskrivning markinventarier	-2 313	-2 313
	- 331 826	- 331 826
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 698 124	- 8 366 298
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 121 566	7 453 391
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	812 000	812 000
Byggnadsinventarier	5 759 588	6 047 591
Ombyggnation	538 415	579 925
Markinventarier	11 563	13 875
Totalt taxeringsvärde	65 533 000	65 533 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 374 000</i>	<i>37 374 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 159 000</i>	<i>28 159 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Gyminventarier	150 056	150 056
	150 056	150 056
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 056	150 056
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Gyminventarier	-30 012	-15 006
	- 30 012	- 15 006
Årets avskrivningar		
Gyminventarier	-15 006	-15 006
	- 15 006	- 15 006
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 45 018	- 30 012
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 038	120 044
Varav		
Inventarier och verktyg	105 038	120 044

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	1 495
Skattekonto	35 858	35 858
Summa övriga fordringar	35 858	37 353

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 990	70 470
Förutbetald vattenavgift	10 931	9 097
Förutbetald renhållning	6 026	4 045
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 091
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 672	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	855	16 003
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 473	118 706

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	0	77 933
Transaktionskonto	764 981	817 578
Summa kassa och bank	764 981	895 511

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	7 218 750	7 406 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-187 500	-187 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 031 250	7 218 750

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	1,69%	2020-04-28	7 406 250,00	0,00	187 500,00	7 218 750,00
Summa			7 406 250,00	0,00	187 500,00	7 218 750,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	165 076	295 070
Summa leverantörsskulder	165 076	295 070

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	97 528	95 205
Debiterad preliminärskatt	-95 205	-95 205
Summa skatteskulder	2 323	0

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	329	360
Summa övriga skulder	329	360

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 967	16 967
Upplupna räntekostnader	20 333	20 861
Upplupna driftskostnader	10 306	0
Upplupna elkostnader	6 688	7 442
Upplupna värmekostnader	79 141	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	52 000	52 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	528 162	712 859
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	733 597	812 129

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 286 000	10 286 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Bengtsson

Magnus Kreuger

Henrik Stiernborg

Niclas Bockgård

Kristina Wanek

Vår revisionsberättelse har lämnats

Företagarnas Revisionsbyrå

Anders Lindberg
Förtroendevald revisor

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 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. 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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 22 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.

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.

BRF Grane nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Grane nr 2 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

