

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Grängeshus
Org nr: 746000-2210



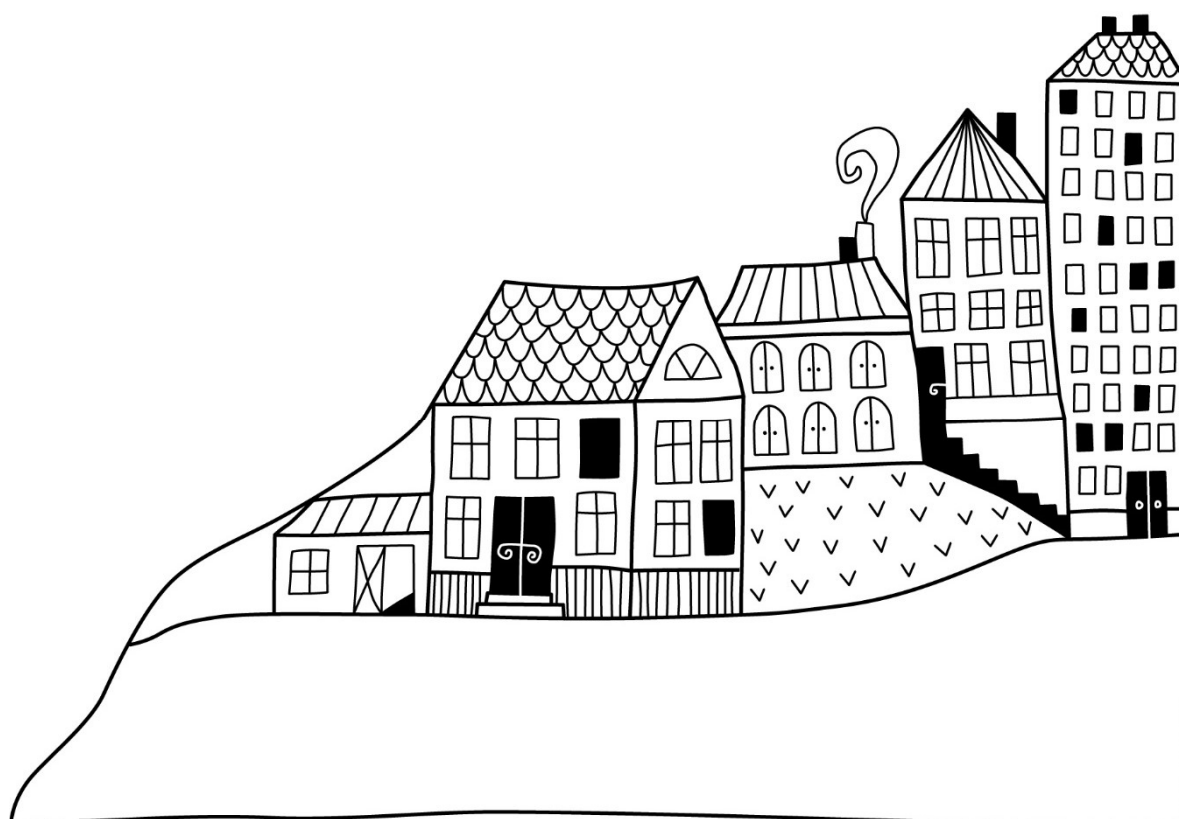


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Grängeshus får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 69%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 389 % till 99 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 44 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 741 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

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea 2 234 m²

Total bostadsarea 2 632 m²



Lokaler bostadsrätt	51 m ²
Lokaler hyresrätt	35 m ²
Total lokalarea	86 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 35m²

Årets taxeringsvärde	11 609 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 609 000 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
Folksam	Husförsäkring
Egen regi	Fastighetsskötsel
Städ och Kvalite AB	Städning
Security Assistance	Jour
Kidde Sweden AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Ragn-Sells	Källsortering och återvinning
TELE2 (Från 2024-09-01 SAPPA)	Bredband/Kabel TV
e.on	Fjärrvärme
Luleå Energi	El
e.on	El
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 103 tkr och planerat underhåll för 90 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 17 798 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 respektive planerat att utföra 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	90 321



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	2024
Mubera Suljagic	Sekreterare	2024
Jesus Ruiz Rivera	Vice ordförande	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Svensson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Heidari Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2024

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 69 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 782 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 670 809	2 453 874	2 417 583	2 356 626	2 225 426
Rörelsens intäkter	2 815 324	2 592 254	2 769 108	2 507 667	3 367 352
Resultat efter finansiella poster	696 766	-64 124	-4 601 074	-1 508 105	-1 578 752
Årets resultat	696 766	-64 124	-4 601 074	-1 508 105	-1 578 752
Resultat exkl avskrivningar	44 393	-8 962	-4 492 063	-1 399 094	-1 461 016
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-700 608	-753 962	-5 175 063	-2 081 094	-2 133 016
Balansomslutning	7 426 758	6 820 714	7 553 911	7 965 564	7 852 041
Årets kassaflöde	622 280	-493 539	-489 132	232 839	1 568 983
Soliditet %	-61	-66	-59	2	21
Likviditet %	69	50	62	50	389
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	90	95	66
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	0,4	0,9	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 012	933	929	888	829
Driftkostnader kr/kvm	609	756	2 457	1 215	1 544
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	575	533	617	486	988
Energikostnad kr/kvm	335	295	288	260	265
Underhållsfond kr/kvm	308	51	0	0	304
Reservering till underhållsfond kr/kvm	290	274	251	251	247
Sparande kr/kvm	306	220	188	214	18
Ränta kr/kvm	63	34	41	29	22
Skuldsättning kr/kvm	3 940	4 018	4 168	2 066	2 146
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 991	4 070	4 223	2 093	2 174
Räntekänslighet %	3,9	4,4	4,5	2,4	2,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	138 170	-9 130 043	-64 124
Disposition enl. årsstämmbeslut				-64 124	64 124
Reservering underhållsfond			745 000	-745 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-90 321	90 321	
Årets resultat					696 766
Vid årets slut	42 020	4 500 000	792 849	-9 848 846	696 766

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 194 167
Årets resultat	696 766
Årets fondreservering enligt stadgarna	-745 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 321
Summa	-9 152 080

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 152 080**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 670 809	2 453 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 515	138 380
Summa rörelseintäkter		2 815 324	2 592 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 654 514	-2 054 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 564	-375 921
Personalkostnader	Not 6	-89 797	-85 884
Av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-44 393	-55 162
Summa rörelsekostnader		-1 959 267	-2 571 486
Rörelseresultat		856 056	20 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 329	8 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-172 620	-93 679
Summa finansiella poster		-159 290	-84 892
Resultat efter finansiella poster		696 766	-64 124
Årets resultat		696 766	-64 124



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 287 234	5 331 627
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 287 234	5 331 627
Summa anläggningstillgångar		5 287 234	5 331 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 344	1 372
Övriga fordringar	Not 12	43	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	134 326	106 159
Summa kortfristiga fordringar		135 713	107 556
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 003 811	1 381 532
Summa kassa och bank		2 003 811	1 381 532
Summa omsättningstillgångar		2 139 524	1 489 088
Summa tillgångar		7 426 758	6 820 714



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
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		792 849	138 170
Summa bundet eget kapital		5 334 869	4 680 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 848 846	-9 130 043
Årets resultat		696 766	-64 124
Summa fritt eget kapital		-9 152 080	-9 194 167
Summa eget kapital		-3 817 211	-4 513 977
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 147 704	8 341 704
Summa långfristiga skulder		8 147 704	8 341 704
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 561 000	2 578 375
Leverantörsskulder		96 013	69 959
Skatteskulder		11 466	7 537
Övriga skulder	Not 16	14 356	10 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	413 430	326 528
Summa kortfristiga skulder		3 096 265	2 992 987
Summa eget kapital och skulder		7 426 758	6 820 714



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	696 766	-64 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	44 393	55 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 159	-8 962
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 157	184 497
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	120 654	-259 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	833 656	-83 914
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-211 375	-409 625
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-211 375	-409 625
Årets kassaflöde	622 281	-493 539
Likvidamedel vid årets början	1 381 531	1 875 070
Likvidamedel vid årets slut	2 003 812	1 381 531

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
Taggsystem 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 058 948	1 862 586
Årsavgifter, lokaler	61 212	60 912
Hyror, lokaler	53 208	48 000
Bränsleavgifter, bostäder	408 288	408 288
Elavgifter	89 153	74 088
Summa nettoomsättning	2 670 809	2 453 874

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	98 340	98 340
Övriga avgifter	350	1 880
Övriga ersättningar	30 386	15 176
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Övriga rörelseintäkter	15 442	22 990
Summa övriga rörelseintäkter	144 515	138 380

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-90 321	-606 830
Reparationer	-102 638	-156 388
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 425	-89 575
Försäkringspremier	-41 336	-36 964
Kabel- och digital-TV	-107 439	-105 209
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 595	-2 931
Serviceavtal	-3 581	-4 873
Förbrukningsinventarier	-25 114	-16 396
Vatten	-181 663	-151 608
Fastighetsel	-292 759	-260 602
Uppvärmning	-435 162	-390 635
Sophantering och återvinning	-82 649	-50 063
Förvaltningsarvode drift	-194 831	-182 447
Summa driftskostnader	-1 654 514	-2 054 520



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-125 015	-320 015
IT-kostnader	0	-1 656
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 455	-6 822
Kreditupplysningar	-3 444	-777
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 853	-12 800
Representation	-274	0
Telefon och porto	0	-6 677
Serviceavgifter	-4 000	0
Bankkostnader	-3 149	-6 426
Övriga externa kostnader	0	-1 998
Summa övriga externa kostnader	-170 564	-375 921

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Sociala kostnader	-15 497	-14 884
Summa personalkostnader	-89 797	-85 884

Not 7 Av och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-44 393	-44 393
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-10 769
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-44 393	-55 162

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 066	6 868
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 399
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	245	516
Övriga ränteintäkter	18	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 329	8 787

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-171 625	-92 972
Övriga räntekostnader	-995	-707
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-172 620	-93 679

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-678 725	-678 725
Tillkommande utgifter	-2 119 469	-2 075 077
	-2 798 194	-2 753 802

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 393	-44 393
	-44 393	-44 393

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade 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**

Byggnader	0	0
Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	639 059	683 451

Taxeringsvärden

Bostäder	33 400 000	33 400 000
Lokaler	603 000	603 000

Totalt taxeringsvärde

	34 003 000	34 003 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 517 000</i>	<i>21 517 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 486 000</i>	<i>12 486 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-97 473	-86 704
	-97 473	-86 704
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-10 769
	0	-10 769
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 473	-97 473
	-97 473	-97 473
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	43	25
Summa övriga fordringar	43	25

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 496	41 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 492	62 823
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 338	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 326	106 159

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	953 533	225 079
Transaktionskonto	1 050 278	1 156 452
Summa kassa och bank	2 003 811	1 381 532

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 708 704	10 920 079
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 000	-366 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 349 000	-2 211 875
Långfristig skuld vid årets slut	8 147 704	8 341 704

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,31%	2023-01-26	2 384 375,00	-2 384 375,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,79%	2024-01-28	0,00	2 385 000,00	18 000,00	2 367 000,00
SWEDBANK	0,68%	2025-01-24	5 737 500,00	0,00	150 000,00	5 587 500,00
SWEDBANK	1,31%	2027-09-24	2 798 204,00	0,00	44 000,00	2 754 204,00
Summa			10 920 079,00	625,00	212 000,00	10 708 704,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 2 349 000 kr villkorsändras och 212 000 kr amorteras varför totalt 2 561 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 8 341 704 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	3 865	0
Skuld för moms	10 490	10 588
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	14 356	10 588

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	94	0
Upplupna räntekostnader	29 954	9 992
Upplupna elkostnader	27 455	32 269
Upplupna vattenavgifter	46 852	0
Upplupna värmekostnader	60 345	53 236
Upplupna kostnader för renhållning	8 530	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 125	17 166
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 776	202 865
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 430	326 528

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 909 000	3 979 000

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen upptagit nytt lån samt fortsatt underhållsarbetet med byte av elstammar och tappvattenledningar.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tomas Wallin

Mubera Suljagic

Jesus Ruiz Rivera

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2024-
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 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 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 har under 2023 bestått av
Tomas Wallin ordförande, Jesus Ruiz Rivera v. ordförande, Mubera Suljagic ledamot
samt Mikael Calner suppleant.

Stadseenliga Årsstämman genomfördes 19:e april

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under 2023: 9/2, 19/4, 1/6, 2/9, 9/10 samt 13/12

I skrivande stund sker en andra ommålning av källargolven.

Sedan tidigare beslut har vi under 2023 haft en låg aktivitet av renoveringsarbeten.

Från i år 2024 tar vi dock ny fart på renoveringsprojekten. Först i "pipelinen" ligger renoveringen av innerbågarna av våra fönster. Styrelsen har beslutat att ta dessa kostnader gemensamt i Föreningen, vilket kommer att ha en positiv påverkan på värdeutvecklingen av våra lägenheter. Fönsterrenoveringen kommer dessutom att positivt påverka kostnader för uppvärmningen av huset.

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

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

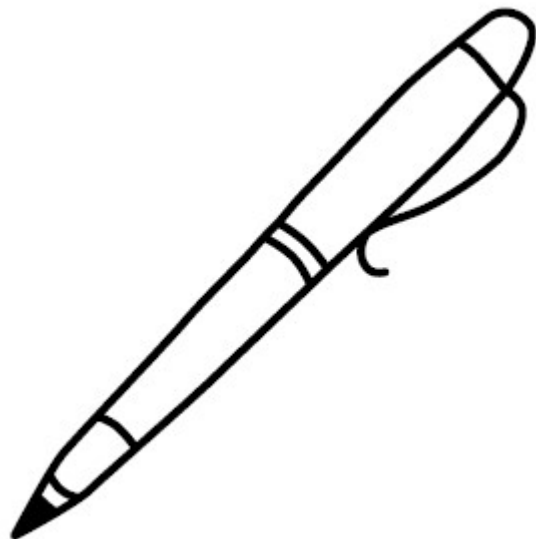
De behöver ju bevakas så att vi har de bästa villkoren. Vi fortsätter att systematiskt gå igenom dom för att se om vi kan få bättre villkor. I september kommer vi exempelvis att byta bredbandsleverantör från TELE 2 till SAPPÄ. Det kommer att minska våra kostnader med ca 60 000:- /år.

Avtalet om ekonomisk förvaltning (Idag Riksbyggen) går ut vid nästa årsskifte och upphandling kommer att ske under året.

Ett av våra lån skrivs om nu i januari och vi får högre räntekostnader. Övriga lån med låg ränta skrivs om i början av 2025. Om vi har tur, så vänder räntorna nedåt igen under året, så att vi kan få hyggliga lånevillkor om ett år.

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



Verifikat

Transaktion 09222115557514287113

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Grängeshus för signering
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-04-02 17:52:44 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)
Färdigställt 2024-04-08 13:15:16 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Ben Heidari (BH)
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2024-04-08 13:15:16 CEST (+0200)

Jesus Ruiz Riviera (JRR)
jesusruizrivera@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESUS RUIZ RIVERA"
Signerade 2024-04-04 12:09:10 CEST (+0200)

Mubera Suljagic (MS)
mubera.suljagic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MUBERA SULJAGIC"
Signerade 2024-04-02 21:35:44 CEST (+0200)

Tomas Wallin (TW)
tomaswallin@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Tomas Wallin"
Signerade 2024-04-03 04:43:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514287113

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

