

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Grängeshus

Org nr: 746000-2210





Innehållsförteckning

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

Bilagor

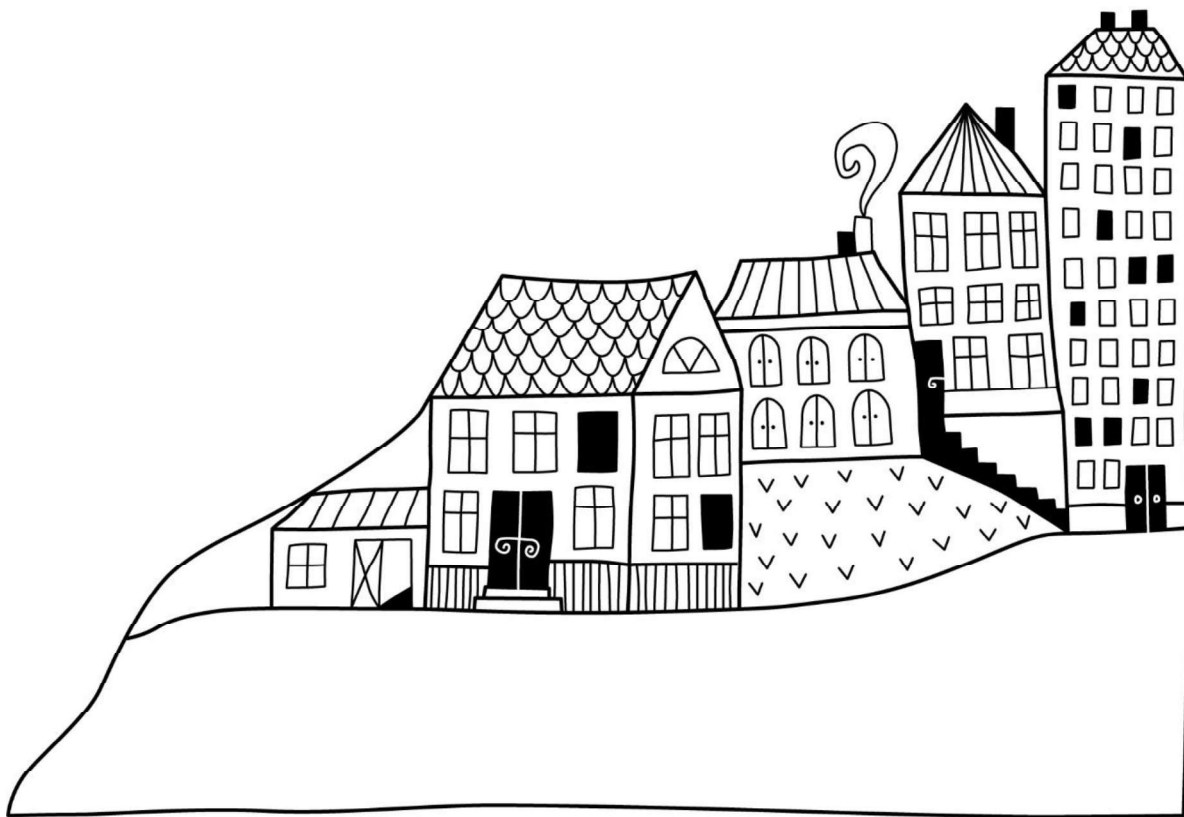
Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Grängeshus får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 sämre än föregående år framför allt p.g.a. högre underhållskostnader.

Reparationskostnaderna har ökat på grund av vattenskador och underhållskostnaderna har ökat p.g.a. arbetet med byte av elstammar och tappvattenledningar. Räntekostnaderna har ökat om man jämför med föregående år på grund av högre belåning i år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, och klassificeras därför i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 99 % till 208 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 109 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 492 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 35 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

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 31 677 000 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
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Städ
Riksbyggen	Jour
Kidde Sweden AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Ragn-Sells	Källsortering och återvinning
Com Hem	Kabel-TV



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 410 tkr och planerat underhåll för 5 002 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 20 409 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 680 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 682 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
Fönsterrenovering	1998
Ny värmväxlare	2002
Elstammar	2006
Relining stammar	2009
Taggsystem	2012
Belysningsoptimering	2012
Målning trapphus	2012
Individuell elmätning (IMD)	2013
Byte av staket	2017
Renovering källartrappor	2017
Målning trapphus	2018
Åtgärder avloppsledningar	2019-2020

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler	141 245
Gemensamma utrymmen	135 698
Installationer	4 725 000

Årets utförda underhåll består främst av byte av elstammar och tappvattenledningar.

Planerat underhåll	År
Byte av elstammar	2020-2021
Byte tappvarmvatten	2020-2021

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	2022
Mubera Suljagic	Ledamot	2022
Jesus Ruiz Rivera	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jogvan Lindenskov	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t. o. m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Richard Schyrman	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har arbetet med byte av elstammar och tappvattenledningar som föreningen påbörjat påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

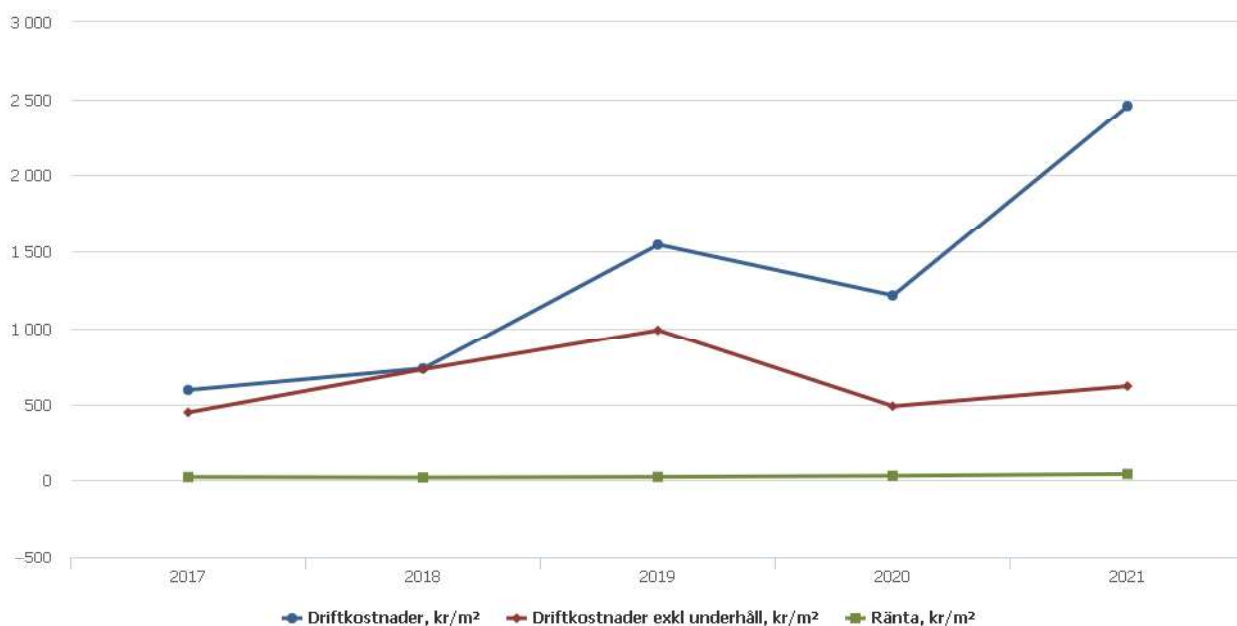
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 417	2 357	2 225	2 114	2 069
Resultat efter finansiella poster	-4 601	-1 508	-1 579	-66	-37
Årets resultat	-4 601	-1 508	-1 579	-66	-37
Resultat exkl. avskrivningar	-4 492	-1 399	-1 461	52	104
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-5 175	-2 081	-2 133	-618	-568
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	251	251	247	246	255
Balansomslutning	7 553	7 966	7 852	6 406	6 696
Soliditet %	-59	2	21	51	49
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	62	*	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	208	99	389	114	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	697	684	633	586	566
Driftkostnader, kr/m ²	2 457	1 215	1 544	734	592
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	617	486	988	728	446
Ränta, kr/m ²	42	29	22	18	21
Underhållsfond, kr/m ²	-52	0	304	612	371
Lån, kr/m ²	4 168	2 066	2 146	1 043	1 121

*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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 020	4 500 000		-2 882 695	-1 508 105
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 508 105	1 508 105
Reservering underhållsfond			683 000	-683 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-683 000	683 000	
Årets resultat					-4 601 074
Vid årets slut	42 020	4 500 000	0	-4 390 799	-4 601 074

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 390 799
Årets resultat	-4 601 074
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-683 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>683 000</u>
Summa	-8 991 873

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-8 991 873**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 417 583	2 356 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	351 525	151 041
Summa rörelseintäkter		2 769 108	2 507 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 678 548	-3 301 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 663	-467 340
Personalkostnader	Not 6	-59 627	-60 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 010	-109 011
Summa rörelsekostnader		-7 145 848	-3 938 001
Rörelseresultat		-4 376 740	-1 430 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	928	1 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-225 262	-78 848
Summa finansiella poster		-224 334	-77 770
Resultat efter finansiella poster		-4 601 074	-1 508 105
Årets resultat		-4 601 074	-1 508 105



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 376 019	5 474 260
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	10 769	21 539
Summa materiella anläggningstillgångar		5 386 788	5 495 798
Summa anläggningstillgångar		5 386 788	5 495 798
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		56 555	4 015
Övriga fordringar	Not 12	31 204	9 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	204 294	91 839
Summa kortfristiga fordringar		292 053	105 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 875 070	2 364 203
Summa kassa och bank		1 875 070	2 364 203
Summa omsättningstillgångar		2 167 123	2 469 766
Summa tillgångar		7 553 911	7 965 564



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 020	42 020
Uppskrivningsfond		4 500 000	4 500 000
Summa bundet eget kapital		4 542 020	4 542 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 390 799	-2 882 695
Årets resultat		-4 601 074	-1 508 105
Summa fritt eget kapital		-8 991 873	-4 390 799
Summa eget kapital		-4 449 853	151 221
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 535 704	2 842 204
Summa långfristiga skulder		8 535 704	2 842 204
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 794 000	2 773 375
Leverantörsskulder		335 774	1 874 017
Skatteskulder		13 200	21 845
Övriga skulder	Not 16	0	26 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	325 086	275 972
Summa kortfristiga skulder		3 468 060	4 972 140
Summa eget kapital och skulder		7 553 911	7 965 564



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 601 074	-1 508 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	109 010	109 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 492 063	-1 399 094
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-186 489	10 305
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 524 704	1 838 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 203 257	449 339
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	5 714 125	-216 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 714 125	-216 500
Årets kassaflöde	-489 132	232 839
Likvidamedel vid årets början	2 364 203	2 131 364
Likvidamedel vid årets slut	1 875 071	2 364 203
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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. Räkna 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	5

Mark är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 835 028	1 799 028
Årsavgifter, lokaler	60 012	58 836
Hyrer, lokaler	34 074	20 148
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 074	-20 148
Bränsleavgifter, bostäder	408 288	408 288
Elavgifter	90 255	90 474
Summa nettoomsättning	2 417 583	2 356 626

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	98 340	24 585
Övriga avgifter	0	2 400
Övriga ersättningar*	14 975	16 162
Fakturerade kostnader	0	3 420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-1
Övriga rörelseintäkter	20 020	28 229
Försäkringsersättningar	218 202	76 246
Summa övriga rörelseintäkter	351 525	151 041

*Avser pant-och överlåtelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-5 001 943	-1 981 644
Reparationer	-409 807	-233 168
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 015	-81 365
Försäkringspremier	-35 566	-31 096
Kabel- och digital-TV	-105 026	-51 421
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 101	-13 215
Serviceavtal	-2 305	-2 298
Obligatoriska besiktningar	-3 625	-49 750
Bevakningskostnader	-4 400	0
Snö- och halkbekämpning	-7 407	-3 233
Statuskontroll	0	-5 506
Förbrukningsinventarier	-23 004	-9 533
Vatten	-151 470	-142 750
Fastighetsel	-217 658	-191 383
Uppvärmning	-413 891	-372 249
Sophantering och återvinning	-59 330	-51 391
Förvaltningsarvode drift*	-135 000	-81 607
Summa driftskostnader	-6 678 548	-3 301 610

*Avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-212 388	-381 579
Resekostnader	0	-355
IT-kostnader	-2 855	-1 536
Arvode, yrkesrevisor	-12 263	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-18 113	-16 637
Kreditupplysningar	-11 061	-5 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 756	-12 983
Representation	-930	-240
Telefon och porto	-6 696	-6 065
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 567
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	0
Konsultarvoden	-12 150	-3 650
Bankkostnader	-3 452	-2 464
Advokat och rättegångskostnader	0	-15 378
Övriga externa kostnader	0	-7 936
Summa övriga externa kostnader	-298 663	-467 340

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-47 600	-47 300
Sociala kostnader	-12 027	-12 741
Summa personalkostnader	-59 627	-60 041

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-98 241	-98 242
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 770	-10 770
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-109 010	-109 011

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	617	615
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	290	463
Övriga ränteintäkter	21	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	928	1 078



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-110 880	-77 488
Övriga räntekostnader	-7	-21
Övriga finansiella kostnader	-114 375	-1 339
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-225 262	-78 848

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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	-1 976 837	-1 878 595
	-2 655 562	-2 557 320

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-98 241	-98 242
	-98 241	-98 242

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	5 376 018	5 474 260

Varav

Byggnader	0	0
Mark	4 648 175	4 648 175
Tillkommande utgifter	727 843	826 085

Taxeringsvärden

Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	277 000	277 000

Totalt taxeringsvärde

	31 677 000	31 677 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 391 000</i>	<i>18 391 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 286 000</i>	<i>13 286 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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	-75 935	-65 165
	-75 935	-65 165
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 770	-10 770
	-10 770	-10 770
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-86 704	-75 934
	-86 704	-75 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 704	-75 934
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 769	21 539
Varav		
Maskiner och inventarier	10 769	21 539

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3	8 141
Momsfordringar	31 201	0
Andra kortfristiga fordringar	0	1 568
Summa övriga fordringar	31 204	9 709

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	23 763	27 723
Förutbetalda försäkringspremier	36 964	35 566
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 292	0
Förutbetald renhållning	0	1 337
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 275	26 251
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	963
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 294	91 839

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	211 618	210 206
Transaktionskonto	1 663 452	2 153 996
Summa kassa och bank	1 875 070	2 364 203

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	11 329 704	5 615 579
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-237 125	-2 773 375
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 556 875	
Långfristig skuld vid årets slut	8 535 704	2 842 204

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2021-01-25	195 000	-195 000	0	0
SWEDBANK		2021-02-28	1 200 000	-1 200 000	0	0
SWEDBANK		2021-08-28	162 500	-162 500	0	0
SWEDBANK	1,31%	2021-12-28	1 171 875	-1 171 875	0	0
SWEDBANK	1,30%	2022-01-28	0	2 729 375	129 375	2 600 000
SWEDBANK	0,68%	2025-01-24	0	6 000 000	112 500	5 887 500
SWEDBANK	1,31%	2027-09-24	2 886 204	0	44 000	2 842 204
Summa			5 615 579	6 000 000	285 875	11 329 704

Under nästa räkenskapsår ska 2 556 875 kr villkorsändras och 237 125kr amorteras varför totalt 2 794 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 729 375 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 9 900 329 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	26 930
Summa övriga skulder	0	26 930

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	16 342	9 680
Upplupna elkostnader	26 864	18 729
Upplupna värmekostnader	60 214	59 414
Upplupna revisionsarvoden	11 000	9 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 666	178 662
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325 086	275 972



Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 609 000	5 909 000

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 el stammar och tappvattenledningar.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tomas Wallin
Ordförande

Mubera Suljagic

Jesus Ruiz Rivera

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2022-
Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grängeshus, 746000-2210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grängeshus för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Grängeshus för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468655545

Dokument

21 Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-05-05 13:32:47 CEST (+0200) av Ardita Shabani (AS2)

Färdigställt 2022-05-09 15:37:07 CEST (+0200)

Initierare

Ardita Shabani (AS2)

Riksbyggen

ardita.shabani@riksbyggen.se

Signerande parter

Tanja Jörgensen (TJ2)

tanja.jorgensen@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"*

Signerade 2022-05-09 15:37:07 CEST (+0200)

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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 lämnas 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.

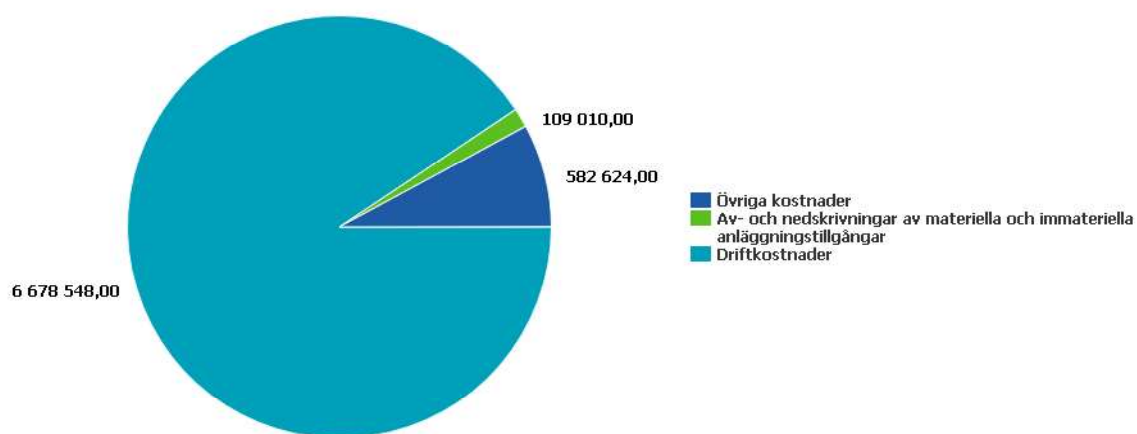
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

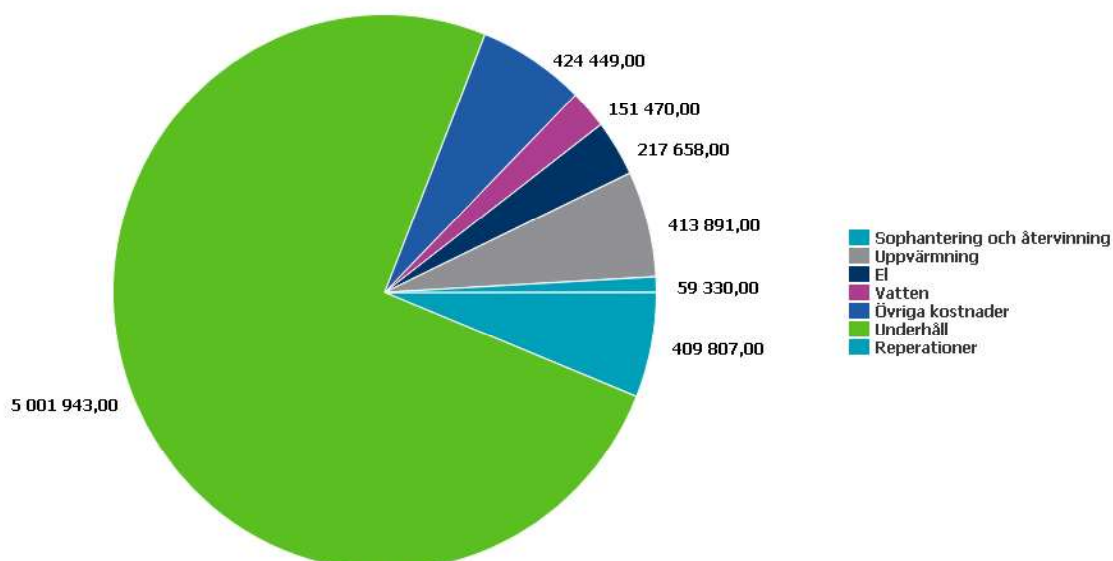
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 678 548	3 301 610
Övriga externa kostnader	298 663	467 340
Personalkostnader	59 627	60 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	109 010	109 011
Finansiella poster	224 334	77 770
Summa kostnader	7 370 182	4 015 772



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	75 000	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	3 150
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	7 457
Systematiskt brandskyddsarbete	25 101	13 215
Serviceavtal	2 305	2 298
Inre skötsel/städ grund	60 000	71 000
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 625	49 750
Statuskontroll	0	5 506
Bevakningskostnader	4 400	0
Snö- och halkbekämpning	7 407	3 233
Rep bostäder utg för köpta tj	8 877	2 548
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 438	11 468
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	15 720	6 496
Rep installationer utg för köpta tj	17 423	15 088
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 003	8 327
Rep install utg för köpta tj Värme	17 690	1 158
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 657	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	9 605	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1 216	0
Övriga Reparationer	0	5 625
Vattenskador	324 178	182 457
UH lokaler utg för köpta tj	141 245	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	135 698	0
UH installationer utg för köpta tj	4 725 000	1 800 000
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	181 644
Fastighetsel	217 658	191 383
Uppvärmning	413 891	372 249
Vatten	151 470	142 750
Sophämtning	51 902	42 511
Extra sophämtning	1 538	0
Hyra container	5 890	8 880
Fastighetsförsäkring	35 566	31 096
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	105 026	51 421
Fastighetsskatt	83 015	81 365
Förbrukningsinventarier	4 651	0
Förbrukningsmaterial	18 353	9 533
Summa driftkostnader	6 678 548	3 301 610



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	2 632 kr/kvm	2 632 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Bevakningskostnader	2	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	20
El	0	0
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	83	73
Fastighetsförsäkring	14	12
Fastighetsskatt	32	31
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	7	4
Hyra container	2	3
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	23	27
Obligatoriska besiktningkostnader	1	19
Rep bostäder utg för köpta tj	3	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	7	0
Rep installationer utg för köpta tj	7	6
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	3	1
Sophämtning	20	16
Statuskontroll	0	2
Systematiskt brandskyddsarbete	10	5
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	3
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	52	0
UH installationer utg för köpta tj	1 795	684
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	69
UH lokaler utg för köpta tj	54	0
Uppvärmning	157	141
Vatten	58	54
Vattenskador	123	69
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	28	0
Övriga Reparationer	0	2
Summa driftkostnader	2 537,44	1 254,41

Styrelsens ord

Styrelsen i BRF Grängeshus har sedan hösten 2021 fått flera nya ledamöter och består idag av Tomas Wallin ordförande, Jesus Ruiz Rivera v. ordförande, Mubera Suljagic ledamot och Conny Lundberg suppleant. Jogvan Lindenskov avtackades efter många år som ordförande.

Restriktionerna för Covid 19 under 2021 innebar att vi var tvungna att genomföra årsstämman digitalt. I år räknar vi dock med att kunna genomföra årsstämman som ett fysiskt möte.

Kriget i Ukraina kastar skuggor över Europa och vi har ett skyddsrum i källaren på gårdshuset som nyligen har genomgått statuskontroll. Det är en hel del som behöver åtgärdas innan det blir användbart. Det är ju ett utrymme som vi hoppas slippa använda för sitt ändamål.

Källarlokalen mot Lönngatan har stått tom länge. Sommaren 2021 var den dock färdigrenoverad och sedan dess har vi en hyresgäst där. Det ger intäkter till föreningen, som vi inte haft tidigare.

Ett hus behöver underhållas och efter stambytena av el och vatten hoppas vi att det är hållbart flera decennier in i framtiden. Styrelsen har beslutat att under 2022 ta en paus i större underhållsarbeten, men framöver har vi bl.a fasad/fönster, dränering, ventilation och balkonger. Kostnader för uppvärmning har stigit kraftigt och vi håller nu på att analysera den mätning som gjordes i vintras. En åtgärd som vi vet har effekt är tätning av fönstren i lägenheterna, vilket kommer att ombesörjas framöver.

Vi delar fastighetsskötsel med grannföreningen Rosengården. Ronny har du säkert träffat och sedan han kom har trädgården fått ett lyft och den allmänna trivseln i våra gemensamma utrymmen har ökat.

Föreningen har ju en mängd avtal av typ serviceleveranser: el, värme, sophämtning, bredband etc. De behöver ju bevakas så att vi har de bästa villkoren. Vi går nu systematiskt igenom dom för att se om vi kan få bättre villkor.

Avgiften höjdes med 2% från 1:a april 2022. Inflationen är i skrivande stund 4%.

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 09222115557468595447

Dokument

Årsredovisning 2021

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2022-05-04 16:39:08 CEST (+0200) av Ardita Shabani (AS)

Färdigställt 2022-05-09 15:35:58 CEST (+0200)

Initierare

Ardita Shabani (AS)

Riksbyggen

ardita.shabani@riksbyggen.se

Signerande parter

Tomas Wallin (TW)

tomaswallin@yahoo.se

+46705870854



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Tomas Wallin"

Signerade 2022-05-04 17:03:02 CEST (+0200)

Jesus Ruiz Rivera (JRR)

jesusruizrivera@hotmail.com

+46735608728



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESUS RUIZ RIVERA"

Signerade 2022-05-05 13:36:51 CEST (+0200)

Mubera Suljagic (MS)

mubera.suljagic@gmail.com

+46707514542



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MUBERA SULJAGIC"

Signerade 2022-05-04 16:51:10 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)

tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2022-05-09 15:35:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557468595447

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>

