Riksbyggen

Årsredovisning

BRF GRANEGÅRDEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 717600-0680

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

BRF

GRANEGÅRDEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF GRANEGÅRDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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 äger fastigheten Luthagen 57:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två bostadshus med 116 lägenheter och fem lokaler. Fastigheten förvärvades 1960.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rum & minikök	2 rum & minikök	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
7	11	3	30	23	36	4	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	32	21

Total bostadsarea:	9 203 m²
Total lokalarea:	306 m²
Årets taxeringsvärde	116 038 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 038 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Hair City	Frisör	56 m²	2017-10-31
Marie-Louise Hallberg-Sundkvist	Keramiker	65 m²	2016-09-30
Tilles Service	Lager	57 m²	1-årskontrakt
Ljudverket KB	Kontor	56 m²	1-årskontrakt
Uppsala IF O-sektionen	Kontor	10 m²	1-årskontrakt

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,4% av föreningens totala intäkter.

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

Efter den senaste stämman 2015-05-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**
Annika Hellström	Ordförande	Stämman
Gunilla Strand	Ledamot	Stämman
Richard Gradin	Ledamot	Stämman
Roland Hult	Ledamot	Stämman
Sven-Erik Tille	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Bjarne Nordelöf		Stämman
Daniel Johansson		Stämman
Gustaf Leijonhufvud		Stämman
Helena Lundqvist		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Stig Hellmark	Revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Cleas Göran Svahn		Stämman
Valberedning		
Jan Lemming (sammankallande)		Stämman
Bengt Berglund		Stämman
Gabriella Wallén		Stämman
Vicevärd		
Olli Palm	Vice värd	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört systematiskt brandskyddsarbete, vilket inneburit att föreningens byggnader har besiktigats ur brandsäkerhetssynpunkt. Brister kommer att åtgärdas under 2016.

Efter räkenskapsåret har lån om totalt 10 827 000 kr lagts om till nya villkor. Efter omförhandling har föreningen en genomsnittsränta på 1,72 % och en genomsnittlig räntebindningstid på 3,5 år. Amorteringarna ökar och beräknas till 600 000 kr för 2016 (452 000 kr).

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2011 då den höjdes med 4,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 446 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115 tkr och planerat underhåll för 273 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens genomförda projekt och framtida bedömning framgår av nedanstående sammanställning.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte till tryck- och temperaturstyrda ventilationsfläktar	2004
Stambyte	2005-2006
Balkongrenovering	2007
Fönsterbyte	2009
Byte av fjärrvärmeväxlare	2012
Takrenovering	2012-2013
Byte ledningar i kallvattenstråk	2012-2013
Solceller för elproduktion på föreningens tak	2013
Ommålning av golv och väggar i källare	2014-2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Gemensamma utrymmen	74	Dörrautomatik
Huskropp utvändigt	151	Tak och stuprör
Ventilation och fönster	48	Besiktningar

Planerat underhåll	År
OVK och ventilationsrengöring	2016
Miljörum	2016
Fiberdragning	2017
Nya Elmätare	2018
Hissombyggnad	2018-2020
Elstammar	2025

I resultatet ingår avskrivningar med 936 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 134 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från föreningens äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	4 713	4 927	4 801	4 788	4 743
Årets resultat	198	- 608	124	468	228
Balansomslutning	28 701	28 850	29 664	26 233	26 476
Soliditet	20%	19%	21%	23%	21%
Likviditet	122%	78%	35%	46%	102%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	446	446	446	446	446
Lån, kr/m²	2 295	2 340	1 956	1 953	1 990

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 113 921
Årets resultat före fondförändring	197 990
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	273 286
Summa överskott	3 235 197

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 235 197

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 449 165	4 400 719
Övriga rörelseintäkter	2	326 804	526 542
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 775 969	4 927 261
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 679 144	-3 514 773
Övriga externa kostnader	4	- 285 510	- 258 594
Personalkostnader	5	- 179 489	- 168 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 936 369	- 936 369
Summa rörelsekostnader		-4 080 512	-4 877 988
Rörelseresultat		**695 457**	**49 273**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 319	1 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 499 787	- 659 042
Summa finansiella poster		- 497 468	- 657 198
Resultat efter finansiella poster		**197 990**	**- 607 925**
Årets resultat		**197 990**	**- 607 925**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	26 675 778	27 605 727
Inventarier, verktyg och installationer	10	38 520	44 940
Summa materiella anläggningstillgångar		26 714 298	27 650 667
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		**26 714 298**	**27 650 667**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	120
Övriga fordringar	11	54 906	32 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	191 271	346 419
Summa kortfristiga fordringar		246 177	379 484
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	350 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	740 761	469 905
Summa kassa och bank		740 761	469 905
Summa omsättningstillgångar		**1 986 938**	**1 199 389**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 701 236**	**28 850 056**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 333 232	1 333 232
Fond för yttre underhåll		1 052 092	977 092
Summa bundet eget kapital		2 385 324	2 310 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 113 921	3 796 846
Årets resultat		197 990	- 607 925
Summa fritt eget kapital		3 311 911	3 188 921
Summa eget kapital		**5 697 235**	**5 499 245**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	21 372 000	21 822 125
Summa långfristiga skulder		21 372 000	21 822 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	452 000	426 375
Leverantörskulder		234 510	233 849
Skatteskulder		–	- 14 955
Övriga skulder	17	238 168	321 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	707 323	561 973
Summa kortfristiga skulder		1 632 001	1 528 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 701 236**	**28 850 056**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		22 745 000	22 745 000
Summa ställda säkerheter		**22 745 000**	**22 745 000**
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2019
Fastighetsförbättringar	Linjär	40	2045
Energibesparande åtgärder	Linjär	40	2048
Solcellsanläggning	Linjär	20	2032
Balkongrenovering	Linjär	40	2052
Ombyggnad tak	Linjär	40	2052
Omdragning kallvatten	Linjär	40	2052
Ventilation & Spiskåpor	Linjär	20	2032
Fönsterbyte	Linjär	40	2053
Cykelparkering & innergårdar	Linjär	20	2032
Tvättstugeutrustning	Linjär	10	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	4 105 751	4 105 751
Hyror, lokaler	152 170	119 719
Hyror, garage	150 824	120 660
Hyror, p-platser	45 600	59 337
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 294	- 939
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 728	- 3 782
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 160	- 27
	4 449 165	4 400 719
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, övrigt	460	460
Elavgifter*	284 125	412 305
Övriga ersättningar	24 320	15 327
Övriga sidointäkter	–	75 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	- 0
Inkassointäkter	1 800	3 240
Övriga rörelseintäkter	16 081	19 610
	326 804	526 542

** För 2014 ingår felperiodiserade elavgifter avseende nov-dec 2013*

Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	115 492	113 880
Underhåll	273 286	1 056 723
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	154 568	151 552
Försäkringspremier	92 343	87 258
Kabel- och digital-TV	63 032	62 987
Fastighetsskötsel	129 675	125 713
Trädgårdsskötsel	15 072	14 998
Systematiskt brandskyddsarbete	15 282	–
Städning gemensamma utrymmen	129 422	128 942
Obligatoriska besiktningar	17 879	6 563
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 875	33 626
Snö- och halkbekämpning	12 720	10 277
Förbrukningsmateriel	21 307	29 099
Vatten	157 471	198 560
El för vidaredebitering till medlemmar	259 925	302 177
Ej vidaredebiterad el avseende fastigheten	75 701	71 145
Uppvärmning	1 022 408	1 004 954
Sophantering och återvinning	106 686	116 320
	2 679 144	3 514 773

	2015-12-31	2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	102 061	98 040
IT-kostnader	116 317	109 548
Juridiska kostnader	2 925	4 425
Möteskostnader	2 400	–
Övriga förvaltningskostnader	11 858	900
Representation	6 808	4 235
Kontorsmateriel och trycksaker	19 326	7 528
Telefon och porto	4 226	4 038
Konsultarvoden	14 101	16 482
Bankkostnader	3 295	3 845
Övriga externa kostnader	2 193	9 553
	285 510	258 594

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	40 500	34 510
Sammanträdesarvoden	44 500	40 500
Arvode vicevärd och arbete i föreningen	63 500	67 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	1 000	–
Övriga personalkostnader	140	–
Summa	151 640	144 010
Sociala kostnader	27 849	24 241
	179 489	168 251

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	172 655	172 655
Markanläggningar	15 000	15 000
Standardförbättringar	742 294	742 294
Inventarier och verktyg	6 420	6 420
	936 369	936 369

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	246
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 034	673
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	121	925
Övriga ränteintäkter	164	–
	2 319	1 844

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	499 787	636 325
Övriga räntekostnader	–	22 717
	499 787	659 042

	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 730 600	5 730 600
Byggnadsinventarier	88 544	88 544
Mark	1 511 000	1 511 000
Standardförbättringar	32 000 189	26 800 189
Markanläggning	300 000	300 000
	39 630 333	34 430 333
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	5 200 000
	–	5 200 000
Summa anskaffningsvärden	39 630 333	39 630 333
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 955 869	-4 783 214
Standardförbättringar	-7 038 737	-6 296 443
Markanläggningar	- 30 000	- 15 000
	-12 024 606	-11 094 657
Årets avskrivning byggnader	- 172 655	- 172 655
Årets avskrivning standardförbättringar	- 742 294	- 742 294
Årets avskrivning markanläggningar	- 15 000	- 15 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 954 555	-12 024 606
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 675 778	27 605 727
Varav		
Byggnader	690 620	863 275
Mark	1 511 000	1 511 000
Standardförbättringar	24 219 158	24 961 452
Markanläggningar	255 000	270 000
Taxeringsvärden		
bostäder	115 000 000	115 000 000
lokaler	1 038 000	1 038 000
Totalt taxeringsvärde	116 038 000	116 038 000
varav byggnader	*74 038 000*	*74 038 000*
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	197 636	197 636
	197 636	197 636
Summa anskaffningsvärden	197 636	197 636
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 152 696	- 146 276
	- 152 696	- 146 276
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 6 420	- 6 420
	- 6 420	- 6 420
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 159 116	- 152 696
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 520	44 940
Varav		
Inventarier och verktyg	38 520	44 940

	2015-12-31	2014-12-31

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	11 939	–
Skattekonto	31 331	1 075
Andra kortfristiga fordringar	11 636	31 870
	54 906	32 945

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	89	117
Förutbetalda försäkringspremier	–	92 343
Förutbetald vattenavgift	–	6 998
Förutbetald renhållning	23 859	19 407
Förutbetald kabel-tv-avgift och bredband	43 838	43 838
Övriga upplupna intäkter	–	42 010
Övriga periodiserade kostnader	375	750
Övrigt upplupna intäkter eldebitering*	60 033	140 955
	128 194	346 419

** För 2014 ingår felperiodiserade elavgifter avseende nov-dec 2013*

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 000 000	350 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	1 000 000	0,20	2016-01-16	
				1 000 000	350 000

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	47 728	23 758
Förvaltningskonto i Swedbank	693 033	446 147
	740 761	469 905

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 333 232	977 092	3 796 846	- 607 925
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 607 925	607 925
Reservering underhållsfond		75 000	- 75 000	
Årets resultat				134 913
Vid årets slut	1 333 232	1 052 092	3 113 921	134 913

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Inteckningslån	21 824 000	22 248 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 452 000	- 426 375
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	21 372 000	21 822 125

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,25%	2019-01-16		4 023 125	76 875	3 946 250
NORDEA HYPOTEK AB	1,60%	2019-11-20		4 941 000	122 000	4 819 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,91%	2015-02-10	4 023 125			
SWEDBANK HYPOTEK	3,87%	2014-12-19	4 941 000			
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,71%	2016-01-28	2 720 000		60 000	2 660 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,01%	2016-02-25	5 900 000			5 900 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,86%	2016-02-22	2 362 500		75 000	2 287 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,67%	2017-02-24	2 283 750		72 500	2 211 250
			22 230 375	**8 964 125**	**406 375**	**21 824 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 452 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 808 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld, 19 564 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	238 168	249 345
Skuld sociala avgifter och skatter	–	67 443
Clearing	–	4 656
	238 168	321 444

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	72 924	87 962
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 022	–
Upplupna elkostnader	36 368	31 966
Upplupna värmekostnader	143 016	158 236
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 557	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	448 435	283 809
	707 323	561 973

Uppsala 2016-03-21

Annika Hellström

Gunilla Strand

Richard Gradin

Roland Hult

Sven-Erik Tille

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2016

Stig Hellmark
Revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANEGÅRDEN
UPPSALA

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2015

Undertecknad, som utsetts till revisor i bostadsrättsföreningen Granegården för att granska föreningens räkenskaper och förvaltning under räkenskapsåret 2015, kan efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Granskningen omfattar protokoll förda vid styrelsens sammanträden och årsredovisningen med tillhörande handlingar.

Jag har tagit del av förvaltningsberättelsen och gått igenom resultat- och balansräkningen med bilagor. Vidare har jag genom urval granskat ett antal fakturor och verifikationer.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen omfattar rimliga belopp och jämfört årets siffror med föregående år.

Eftersom jag inte funnit något att anmärka på tillstyrker jag att resultat- och balansräkningen fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Uppsala 2016-03-30

Stig Hellmark
Revisor

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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

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

BRF GRANEGÅRDEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF GRANEGÅRDEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

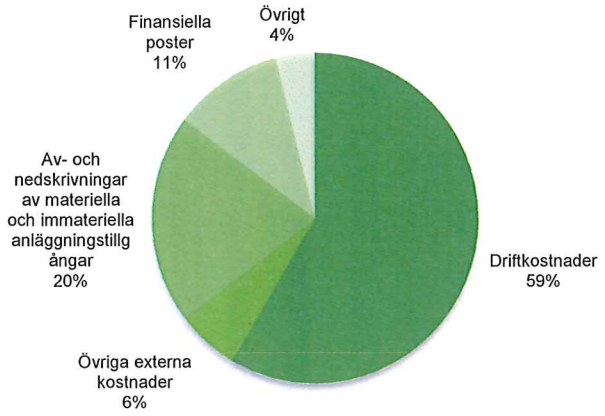
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

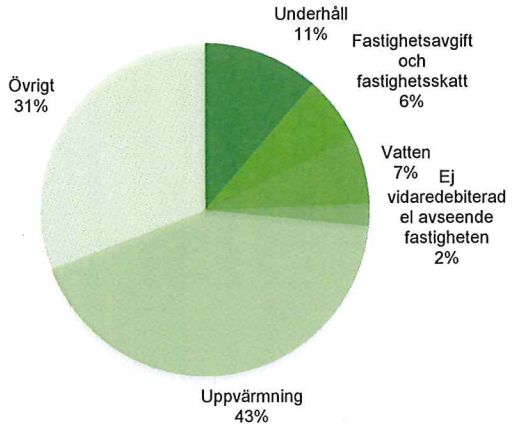
Riksbyggen
Rum för hela livet

Nyckeltal

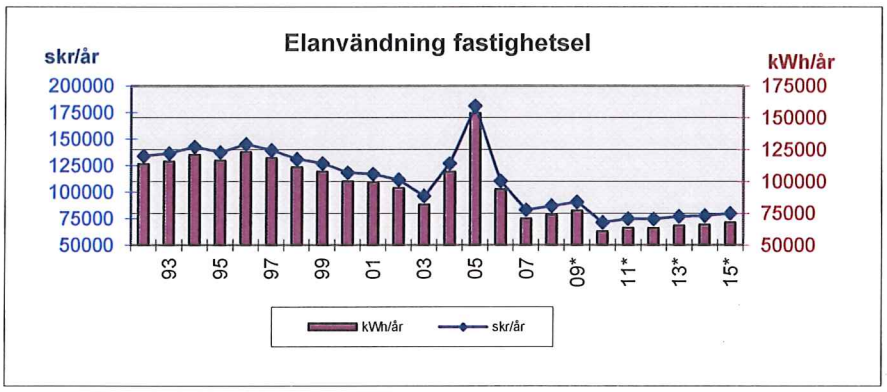
Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	2 679 144	3 514 773
Övriga externa kostnader	285 510	258 594
Personalkostnader	179 489	168 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	936 369	936 369
Finansiella poster	497 468	657 198
Summa kostnader	**4 577 979**	**5 535 186**



Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	115 492	113 880
Underhåll	273 286	1 056 723
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	154 568	151 552
Försäkringspremier	92 343	87 258
Kabel- och digital-TV	63 032	62 987
Fastighetsskötsel	129 675	125 713
Trädgårdsskötsel	15 072	14 998
Systematiskt brandskyddsarbete	15 282	0
Städning gemensamma utrymmen	129 422	128 942
Obligatoriska besiktningar	17 879	6 563
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 875	33 626
Snö- och halkbekämpning	12 720	10 277
Förbrukningsmateriel	21 307	29 099
Vatten	157 471	198 560
Ej vidaredebiterad el avseende fastigheten	51 501	71 145
Uppvärmning	1 022 408	1 004 954
Sophantering och återvinning	106 686	116 320
Summa driftkostnader	**2 395 019**	**3 212 596**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	9203	9203
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	13	12
Underhåll	30	115
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	16
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	7	7
Fastighetsskötsel	14	14
Trädgårdsskötsel	2	2
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	14	14
Obligatoriska besiktningar	2	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	4
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	17	22
Ej vidaredebiterad el avseende fastigheten	12	33
Uppvärmning	111	109
Sophantering och återvinning	12	13
Summa driftkostnader	**267**	**374**



I elanvändningen 03-06 ingår uppvärmningen av arbetsbodar under stamrenoveringsprojektet

