

Årsredovisning

Brf Gröna Husen
Lidingö
Org nr: 769607-7531

2018-01-01 – 2018-12-31



MS BS
H F4 R
8

upps
H. K. S.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



ull ss
Lh Pfg R

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gröna Husen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö Stads kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 68 % till 379 %. I resultatet ingår avskrivningar med 5 143 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 513 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 12 i Lidingö Stads kommun. Byggnaderna är uppförda 1975 och innehåller 156 lägenheter. Fastighetens adress är Lillåkersvägen 5-81.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Lägenhetsfördelning:

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
70	50	36	156

Varav:

Hysesrätter
9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Garage	P-platser
2	57	93	66

Total tomtarea 37 070 m²

Bostäder hyresrätt 615 m²

Bostäder bostadsrätt 11 514 m²

Total bostadsarea 11 659 m²

Total lokalarea 503 m²

Årets taxeringsvärde 178 625 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 178 625 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,70 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

uppl
H R
SS

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 1367 tkr och planerat underhåll för 361 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Under verksamhetsåret har tre nya komponenter tagits upp, fönster, tak och solceller.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2018 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 2 408 tkr per år för de närmaste 15 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 208 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 46 kr/m².

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag
Per Eriksson	Ordförande
Mia Humble	Ledamot
Farzad Farrokhi	Ledamot
Ted Hammarstedt	Ledamot
Sofia Svegander	Ledamot

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag
Robbie Bergqvist	Suppleant
Annelie Jansson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Focus Revision, Björn Sjödin	Auktoriserad revisor
------------------------------	----------------------

Valberedning

Ivar Johansson
Sten-Axel Kjellgren
Ingrid Hübner

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 196 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna samt hyror för förråd och p-platser den 1:a april 2018 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,2 % från och med 2019-04-01. Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 579 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

my 12
FF
SS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 259	9 148	9 147	9 118	9 140
Resultat efter finansiella poster	-4 080	-601	-943	-1 708	-1 185
Balansomslutning	182 602	171 977	170 349	171 610	170 412
Soliditet %	55	57	58	58	57

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 634 700	13 732 908	5 985 612	-13 636 902	-600 536
Disposition enl. årsstämmobeslut				-600 536	600 536
Reservering underhållsfond			531 000	-531 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-361 221	361 221	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 235 900	5 019 100			
Årets resultat					-4 629 420
Vid årets slut	93 870 600	18 752 008	6 155 391	-14 407 217	-4 629 420

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-14 237 438
Årets resultat	-4 629 420
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-531 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	361 221
Summa	-19 036 637

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-19 036 637**

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

Handwritten signature and initials:
L. Åberg R
P. Åberg
S

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 259 105	9 148 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	267 938	759 341
Summa rörelseintäkter		9 527 043	9 907 855
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 111 875	-6 309 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-716 035	-625 225
Personalkostnader	Not 6	-215 132	-223 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 142 752	-2 673 302
Summa rörelsekostnader		-13 185 7949	-9 831 375
Rörelseresultat		-3 658 751	76 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 511	18 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977 179	-695 203
Summa finansiella poster		-970 669	-677 016
Resultat efter finansiella poster		-4 629 420	-600 536
Årets resultat		-4 629 420	-600 536

Lh ayl R
FF SS
S

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	173 283 379	167 736 888
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	5 762
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	693 827
Summa materiella anläggningstillgångar		173 283 379	168 436 477
Summa anläggningstillgångar		173 283 379	168 436 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 703	13 258
Övriga fordringar		296 755	319 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	191 643	766 844
Summa kortfristiga fordringar		499 101	1 099 639
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 270 090	2 440 384
Summa kassa och bank		8 270 090	2 440 384
Summa omsättningstillgångar		8 769 191	3 540 023
Summa tillgångar		182 052 570	171 976 500

avg R
H FF
SS BS

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	112 622 608	106 367 608
Fond för yttre underhåll	6 155 391	5 985 612
Summa bundet eget kapital	118 777 999	112 353 220
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 407 217	-13 636 902
Årets resultat	-4 269 420	-600 536
Summa fritt eget kapital	-19 036 637	-14 237 438
Summa eget kapital	99 741 362	98 115 782
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	79 999 701
Summa långfristiga skulder		68 665 893
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	550 000
Leverantörsskulder		480 000
Skatteskulder		494 199
Övriga skulder	Not 15	18 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	59 636
Summa kortfristiga skulder		2 311 507
Summa eget kapital och skulder	182 052 570	171 976 500

Lh 84
SS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

24/11
LH PF
8/ R
BS

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Beräknad livslängd	Andel av värde
Stomme & grund	Linjär	91	35 %
Stammar, el & avlopp	Linjär	91	11 %
Värme, sanitet & VA	Linjär	21	6 %
El	Linjär	31	7 %
Ventilation	Linjär	31	4 %
Fasad & balkonger	Linjär	31	4 %
Yttertak	Linjär	16	3 %
Garage	Linjär	16	2 %
Styr- och övervakning	Linjär	15	1 %
Ombyggnation sophus	Linjär	45	29 %
<i>Tillkommande komponenter</i>			
Tak	Linjär	40	
Fönster	Linjär	20	
Solceller	Linjär	25	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

all
dh 74
K 85

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 757 586	6 632 041
Hyror, bostäder	684 249	658 410
Hyror, lokaler	712 869	678 117
Hyror, garage	454 570	437 266
Hyror, p-platser	245 560	238 520
Hyror, övriga	0	30 348
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-86 640	-40 894
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 996	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-31 639	-33 825
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 755	-38 800
Elavgifter	515 893	587 332
Debiterad fastighetsskatt	41 408	0
Summa nettoomsättning	9 259 105	9 148 515

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-TV avgifter	11 010	12 296
Övriga ersättningar <i>pant- och överlåtelseavgifter</i>	24 022	21 132
Fakturerade kostnader	4 370	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga erhållna bidrag	67 500	0
Övriga rörelseintäkter	161 033	42 287
Försäkringsersättningar	0	683 446
Summa övriga rörelseintäkter	267 938	759 341

int
ss
dh
FF
8
K

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-361 222	-888 512
Reparationer	-1 367 471	-874 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 822	-241 390
Försäkringspremier	-150 243	-170 977
Kabel- och digital-TV	-431 914	-431 842
Systematiskt brandskyddsarbete	-103 170	0
Serviceavtal	-44 671	0
Obligatoriska besiktningar	-19 465	-9 530
Bevakningskostnader	0	-2 943
Snö- och halkbekämpning	-165 426	-65 501
Statuskontroll	-19 109	-6 000
Förbrukningsinventarier	-63 404	-15 309
Vatten	-610 770	-251 017
Fastighetsel	-741 336	-704 569
Uppvärmning	-1 665 449	-1 598 600
Sophantering och återvinning	-277 196	-248 856
Förvaltningsarvode drift	-846 206	-799 522
Summa driftkostnader	-7 111 875	-6 309 464

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-446 797	-465 083
IT-kostnader	-7 841	-3 254
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-33 750
Övriga förvaltningskostnader	-49 208	-52 483
Kreditupplysningar	-9 777	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 250	-19 936
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-39 394	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 550	-8 550
Konsultarvoden	-455	0
Bankkostnader	-2 150	-2 975
Övriga externa kostnader	-93 863	-39 194
Summa övriga externa kostnader	-716 035	-625 225

Ulf
Jh
Ras

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-175 000	-177 400
Sammanträdesarvoden	0	-4 000
Sociala kostnader	-40 132	-41 984
Summa personalkostnader	-215 132	-223 384

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 169 577	-1 883 827
Utrangering komponent <i>tak</i>	-1 934 149	0
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-688 272
Avskrivning Markanläggningar	-61 891	-51 158
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15	-6 444
Avskrivning Installationer	0	-43 601
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-5 165 632	-2 673 302

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 511	18 185
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 511	18 187

Handwritten signature and initials in the bottom right corner, possibly reading 'MS AS', 'H 74', and '82'.

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 976 635	105 960 221
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggning	2 302 151	2 302 151
	179 085 555	170 069 141
Årets anskaffningar		
Byggnader	7 683 960	9 016 414
	7 683 960	9 016 414
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 934 149	0
	- 1 934 149	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 769 515	179 085 555
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 123 827	-8 551 729
Markanläggningar	-224 839	-173 681
	- 11 348 666	- 8 725 410
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 146 697	-2 572 099
Årets avskrivning markanläggningar	-56 144	-51 158
	-3 202 841	- 2 623 257
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 486 136	- 11 348 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	173 283 379	167 736 887
Varav		
Byggnader	109 455 442	103 852 806
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggningar	2 021 168	2 077 312
Taxeringsvärden		
Bostäder	175 000 000	175 000 000
Lokaler	3 625 000	3 625 000
Totalt taxeringsvärde	178 625 000	178 625 000
varav byggnader	102 851 000	102 851 000
varav mark	75 774 000	75 774 000

Handwritten signature and initials in blue ink, including "Lidingö" and "63".

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	64 471	64 471
Installationer	436 014	436 014
	500 485	500 485
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	500 485	500 485
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 456	-58 012
Installationer	-430 267	-386 666
	- 494 723	- 444 678
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15	-6 444
Installationer	-5 747	-43 601
	- 5 762	- 50 045
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 471	-64 456
Installationer	-436 014	-430 267
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 500 485	- 494 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	5 762
Varav		
Inventarier och verktyg	0	15
Installationer	0	5 747

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	0	693 827
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	693 827

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 081	50 081
Förutbetalda driftkostnader	12 500	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 871	0
Förutbetald kabel-TV avgift	0	107 976
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 191	608 787
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 643	766 844

OK SS
74 HK
S

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	0	2 200
Bankmedel	4 441 277	1 605 028
Transaktionskonto	3 828 813	833 156
Summa kassa och bank	8 270 090	2 440 384

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	80 549 701	69 145 893
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-480 000
Långfristig skuld vid årets slut	79 999 701	68 665 893

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ingående skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	0,73%	2018-03-30	0	5 000 000	50 000	4 950 000
SBAB	0,50%	2019-02-07	0	2 000 000	20 000	1 980 000
SBAB	0,73%	2019-07-05	0	5 000 000	0	5 000 000
SBAB	1,03%	2019-03-20	12 000 000	0	0	12 000 000
SBAB	1,26%	2020-03-20	12 000 000	0	0	12 000 000
SBAB	1,26%	2020-03-20	12 000 000	0	0	12 000 000
SBAB	1,42%	2021-04-06	11 967 680	0	46 199	11 921 481
SBAB	1,64%	2022-04-06	9 178 220	0	480 000	8 698 220
SBAB	1,91%	2023-04-06	12 000 000	0	0	12 000 000
Summa			69 145 900	12 000 000	596 199	80 549 701

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	0	306 147
Mottagna depositioner	22 540	22 540
Skuld för moms	5 778	6 454
Skuld sociala avgifter och skatter	25 366	11 700
Skulder för löneavdrag	0	10
Avräkning hyror och avgifter	5 952	49 457
Summa övriga skulder	59 636	396 307

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CHY 53", "78", and "88".

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 127	17 281
Upplupna driftskostnader	0	35 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	34 484
Upplupna elkostnader	89 086	75 742
Upplupna vattenavgifter	308 931	0
Upplupna värmekostnader	223 235	172 108
Upplupna kostnader för renhållning	24 728	6 373
Upplupna styrelsearvoden	19 500	55 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 500	1 521 154
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 233	751 362
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 189 340	2 678 938

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	80 997 900	71 972 350

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Styrelsens underskrifter

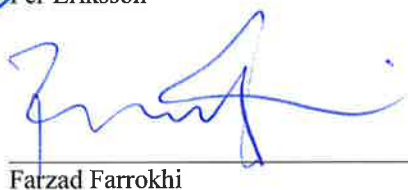
Ort och datum 2019-04-11



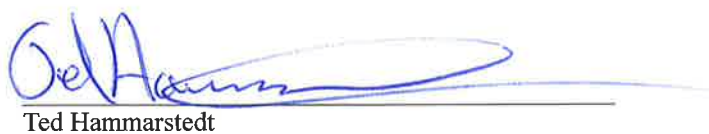
Per Eriksson



Mia Humble



Farzad Farrokhi



Ted Hammarstedt



Sofia Svegander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-11
Focus Revision



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gröna Husen Lidingö
Org.nr. 769607-7531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröna Husen Lidingö för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gröna Husen Lidingö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2019


Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

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.

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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.

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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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.

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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.

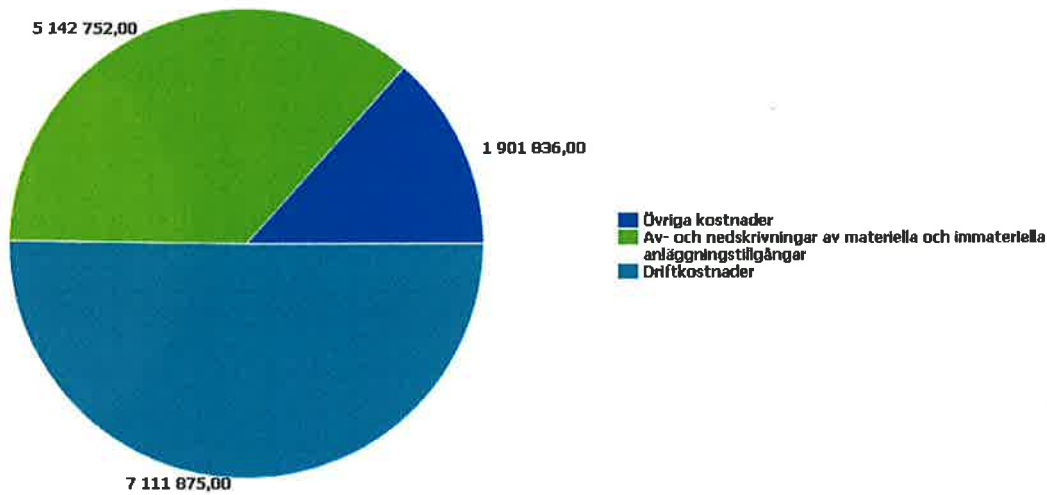
Årsredovisning

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including the word "Skrift" and a large "N".

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 111 875	6 309 464
Övriga externa kostnader	716 035	625 225
Personalkostnader	215 132	223 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5 142 752	2 673 302
Finansiella poster	970 669	677 016
Summa kostnader	14 156 463	10 508 392



8 uyl
FF Jmz

Brf Gröna Husen Lidingö

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Gröna Husen
Lidingö 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



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Johanna' or similar, with a large 'K' to the right.