

Årsredovisning

BRF Gröna Husen
Org nr: 769607-7531

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	8

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gröna Husen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 har sitt säte i Lidingö Stad kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 379% till 329%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 023 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 Lillåkersvagen 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:

Hyresrätter
9

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	Garage	P-platser
2	57	93	66

Total tomtarea	37 070 m ²
Bostäder hyresrätt	615 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 514 m ²
Total bostadsarea	11 659 m ²
Total lokalarea	503 m ²
Årets taxeringsvärde	221 250 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	178 625 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,68 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 1 346 tkr och planerat underhåll för 133 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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2019 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 2 563 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 222 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 31 kr/m².

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Per Eriksson	Ordförande
Mia Humble	Ledamot
Ted Hammarstedt	Ledamot
Sofia Svegander	Ledamot
Annelie Jansson	Ledamot
<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Ulrihca Malmberg	Suppleant
Farzad Farrokhi	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Focus Revision, Björn Sjödin	Auktoriserad revisor

Valberedning

Ivar Johansson
Sten-Axel Kjellgren
Robbie Bergqvist

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 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna samt hyror för förråd och p-platser den 1:a april 2019 då avgifterna höjdes med 2,2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2020-04-01. Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 461	9 259	9 148	9 147	9 118
Resultat efter finansiella poster	-2 002	-4 080	-601	-943	-1 708
Balansomslutning	177 838	182 602	171 977	170 349	171 610
Soliditet %	55	55	57	58	58

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

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 870 600	18 752 008	6 155 391	-14 407 217	-4 629 420
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 629 420	4 629 420
Reservering underhållsfond			354 000	-354 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-133 375	133 375	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-2 002 023
Vid årets slut	93 870 600	18 752 008	6 376 016	-19 257 262	-2 002 023

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 036 637
Årets resultat	-2 002 023
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-354 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 375
Summa	-21 259 286

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 21 259 286**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 460 572	9 259 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 224	267 938
Summa rörelseintäkter		9 660 796	9 527 043
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 725 699	-7 111 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-600 574	-716 035
Personalkostnader	Not 6	-229 985	-215 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 025 222	-5 142 752
Summa rörelsekostnader		-10 581 480	-13 185 794
Rörelseresultat		-920 684	-3 658 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 526	6 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 096 865	-977 179
Summa finansiella poster		-1 081 339	-970 669
Resultat efter finansiella poster		-2 002 023	-4 629 420
Årets resultat		-2 002 023	-4 629 420

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	170 267 745	173 283 379
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	86 287	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 354 032	173 283 379
Summa anläggningstillgångar		170 354 032	173 283 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 642	10 703
Övriga fordringar		302 445	296 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 817	191 643
Summa kortfristiga fordringar		355 904	499 101
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 140 504	8 270 090
Summa kassa och bank		7 140 504	8 270 090
Summa omsättningstillgångar		7 496 409	8 769 191
Summa tillgångar		177 850 441	182 052 570

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	112 622 608	112 622 608	
Fond för yttre underhåll	6 376 016	6 155 391	
Summa bundet eget kapital	118 998 624	118 777 999	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-19 257 262	-14 407 217	
Årets resultat	-2 002 023	-4 629 420	
Summa fritt eget kapital	-21 259 286	-19 036 637	
Summa eget kapital	97 739 338	99 741 362	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	77 832 207	79 999 701
Summa långfristiga skulder		77 832 207	79 999 701
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	608 592	550 000
Leverantörsskulder		0	494 199
Skatteskulder		44 981	18 332
Övriga skulder	Not 14	72 018	59 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 553 304	1 189 340
Summa kortfristiga skulder		2 278 896	2 311 507
Summa eget kapital och skulder		177 850 441	182 052 570

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.

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
Stomme & grund	Linjär	91
Stammar, el & avlopp	Linjär	91
Värme, sanitet & VA	Linjär	21
El	Linjär	31
Ventilation	Linjär	31
Fasad & balkonger	Linjär	31
Yttertak	Linjär	16
Garage	Linjär	16
Styr- och övervakning	Linjär	15
Ombyggnation sophus	Linjär	45
Tak	Linjär	40
Fönster	Linjär	20
Solceller	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 003 852	6 757 586
Hyror, bostäder	545 797	684 249
Hyror, lokaler	727 040	712 869
Hyror, garage	469 891	454 570
Hyror, p-platser	251 565	245 560
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-5 677	-86 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 428	-3 996
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-47 972	-31 639
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 364	-30 755
Elavgifter	489 460	515 893
Debiterad fastighetsskatt-	41 408	41 408
Summa nettoomsättning	9 460 572	9 259 105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	10 644	11 010
Övriga ersättningar	25 174	24 022
Fakturerade kostnader	4 200	4 370
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	3
Övriga erhållna bidrag	-67 500	67 500
Övriga rörelseintäkter	107 074	161 033
Försäkringsersättningar	120 628	0
Summa övriga rörelseintäkter	200 224	267 938

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-133 375	-361 222
Reparationer	-1 345 571	-1 367 471
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 312	-244 822
Försäkringspremier	-151 716	-150 243
Kabel- och digital-TV	-432 872	-431 914
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-103 170
Serviceavtal	-58 911	-44 671
Obligatoriska besiktningar	-6 500	-19 465
Snö- och halkbekämpning	-141 767	-165 426
Statuskontroll	-2 188	-19 109
Förbrukningsinventarier	-9 411	-63 404
Vatten	-689 483	-610 770
Fastighetsel	-673 016	-741 336
Uppvärmning	-1 685 041	-1 665 449
Sophantering och återvinning	-273 776	-277 196
Förvaltningsarvode drift	-844 760	-846 206
Summa driftkostnader	-6 725 699	-7 111 875

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-453 287	-446 797
IT-kostnader	-5 272	-7 841
Arvode, yrkesrevisor	-36 250	-33 750
Övriga förvaltningskostnader	-38 481	-49 208
Kreditupplysningar	-4 050	-9 777
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 561	-24 250
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-39 394
Medlems- och föreningsavgifter	-8 720	-8 550
Konsultarvoden	-8 685	-455
Bankkostnader	-3 750	-2 150
Advokat och rättegångskostnader	-23 600	0
Övriga externa kostnader	-2 919	-93 863
Summa övriga externa kostnader	-600 574	-716 035

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-175 000	-175 000
Sociala kostnader	-54 985	-40 132
Summa personalkostnader	-229 985	-215 132

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 953 693	-3 146 697
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-1 934 149
Avskrivning Markanläggningar	-61 941	-61 891
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-15
Avskrivning Installationer	-9 588	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 025 222	-5 142 752

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 063	6 511
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	463	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 526	6 511

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 660 595	114 976 635
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggning	2 302 151	2 302 151
	186 769 515	179 085 555
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	7 683 960
	0	7 683 960
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-1 934 149
	0	-1 934 149
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 769 515	186 769 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 205 153	-11 123 827
Markanläggningar	-280 983	-224 839
	-13 486 136	-11 348 666
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 953 693	-3 146 697
Årets avskrivning markanläggningar	-61 941	-56 144
	-3 015 634	-3 202 841
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 501 770	-13 486 136
Restvärde enligt plan vid årets slut	170 267 745	173 283 379
Varav		
Byggnader	106 501 749	109 455 442
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggningar	1 959 227	2 021 168
Taxeringsvärden		
Bostäder	215 000 000	175 000 000
Lokaler	6 250 000	3 625 000
Totalt taxeringsvärde	221 250 000	178 625 000
<i>varav byggnader</i>	<i>122 200 000</i>	<i>102 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>99 050 000</i>	<i>75 774 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	64 471	64 471
Installationer	436 014	436 014
	500 485	500 485
Årets anskaffningar		
Installationer – <i>Laddplatser elbil</i>	95 875	0
	95 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	596 360	500 485
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 456	-64 456
Installationer	-436 014	-430 267
	-500 485	-494 723
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-15
Installationer	-9 588	-5 747
	-9 588	-5 762
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 471	-64 471
Installationer	-445 602	-436 014
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-510 073	-500 485
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 287	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	86 287	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 817	50 081
Förutbetalda driftkostnader	0	12 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	110 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 191
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 817	191 643

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 464 283	4 441 277
Transaktionskonto	2 676 222	3 828 813
Summa kassa och bank	7 140 504	8 270 090

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	78 440 799	80 549 701
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-608 592	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	77 832 207	79 999 701

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,77%	2020-02-07	1 980 000,00	0,00	20 000,00	1 960 000,00
SBAB	1,04%	2020-02-07	4 950 000,00	0,00	1 550 000,00	3 400 000,00
SBAB	1,26%	2020-03-20	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,26%	2020-03-20	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	0,92%	2020-07-06	5 000 000,00	0,00	8 888,00	4 991 112,00
SBAB	1,42%	2021-04-06	11 921 481,00	0,00	50 014,00	11 871 467,00
SBAB	1,30%	2022-03-08	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,64%	2022-04-06	8 698 220,00	0,00	480 000,00	8 218 220,00
SBAB	1,91%	2023-04-06	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
Summa			80 549 701,00	0,00	2 108 902,00	78 440 799,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 608 592 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	12 874	0
Mottagna depositioner	22 540	22 540
Skuld för moms	5 923	5 778
Skuld sociala avgifter och skatter	25 517	25 366
Avräkning hyror och avgifter	660	0
Clearing	4 504	5 952
Summa övriga skulder	72 018	59 636

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 149	6 127
Upplupna driftskostnader	9 801	0
Upplupna elkostnader	133 668	89 086
Upplupna vattenavgifter	95 734	308 931
Upplupna värmekostnader	419 997	223 235
Upplupna kostnader för renhållning	67 927	24 728
Upplupna styrelsearvoden	32 300	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	187 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	783 328	330 233
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 553 304	1 189 340

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	80 997 900	80 997 900

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det då får påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagens datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Eriksson

Mia Humble

Ted Hammarstedt

Sofia Svegander

Annelie Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-
Focus Revision

Björn Sjödin

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 i 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

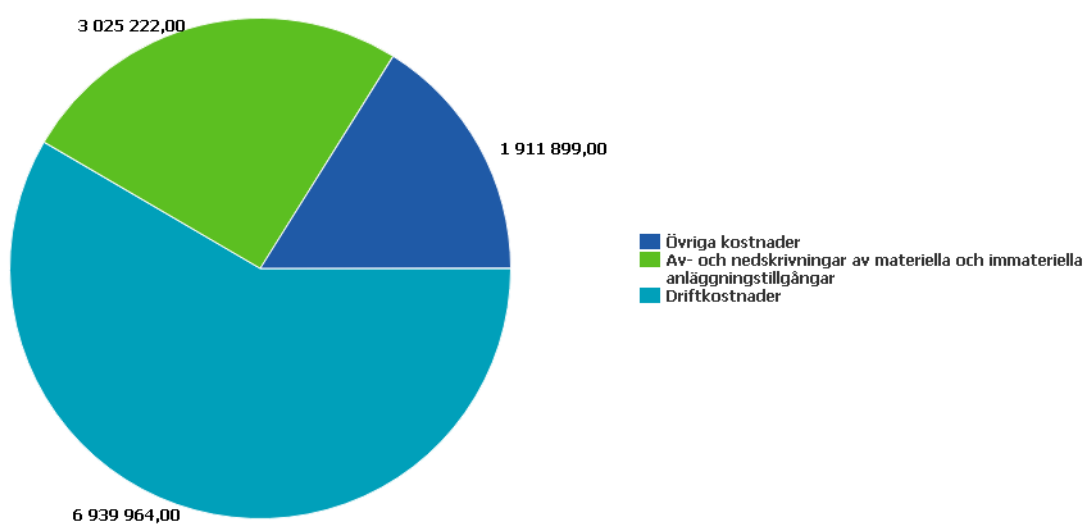
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 939 964	7 111 875
Övriga externa kostnader	600 574	716 035
Personalkostnader	229 985	215 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 025 222	5 142 752
Finansiella poster	1 081 339	970 669
Summa kostnader	11 877 085	14 156 463



BRF Gröna Husen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Gröna Husen 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

