

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gröna Husen
Org nr: 769607-7531



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Noter	9

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gröna Husen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 329% till 42%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 329% till 382%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 984 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 Lillåkersvgen 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	221 250 000 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 420 tkr och planerat underhåll för 216 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 58 kr/m².

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Daniel Hargot	Ordförande
Ted Hammarstedt	Ledamot
Sofia Svegander	Ledamot
Per Eriksson	Ledamot
Martin Szabo	Ledamot
Sigtrygg Sigunder	Ledamot, avgått
Leif Grandell	Ledamot, avgått

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Farhad Farrokhi	Suppleant
Martin Sandberg	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

Anneli Jansson
Sten-Axel Kjellgren
Robbie Bergqvist
Danielle Cardinale

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.

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna samt hyror för förråd och p-platser den 2019-04-01 då avgifterna höjdes med 2,2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,4%. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 612 kr/m²/år. I årsredovisningen för 2019 stod information om att styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2,5% från 2020-04-01. Denna avgiftshöjning uteblev och styrelsen har tagit nytt beslut om att inte genomföra höjningen från 2020-04-01 retroaktivt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 437	9 461	9 259	9 148	9 147
Resultat efter finansiella poster	-131	-2 002	-4 080	-601	-943
Balansomslutning	177 237	177 838	182 602	171 977	170 349
Soliditet %	55	55	55	57	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	6 376 016	-19 257 262	-2 002 023
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 002 023	2 002 023
Reservering underhållsfond			663 750	-663 750	
Ianspråktagande av underhållsfond			-216 223	216 223	
Årets resultat					-130 823
Vid årets slut	93 870 600	18 752 008	6 823 543	-21 706 812	-130 823

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 259 286
Årets resultat	-130 823
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-663 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 223
Summa	-21 837 636

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 21 837 636**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 437 121	9 460 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 317	200 224
Summa rörelseintäkter		9 579 438	9 660 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 683 575	-6 725 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 002	-600 574
Personalkostnader	Not 6	-236 291	-229 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 025 222	-3 025 222
Summa rörelsekostnader		-8 639 090	-10 581 480
Rörelseresultat		940 348	-920 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 348	15 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 084 519	-1 096 865
Summa finansiella poster		-1 071 171	-1 081 339
Resultat efter finansiella poster		-130 823	-2 002 023
Årets resultat		-130 823	-2 002 023

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	167 252 110	170 267 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	76 700	86 288
Summa materiella anläggningstillgångar		167 328 810	170 354 032
Summa anläggningstillgångar		167 328 810	170 354 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		166	2 642
Övriga fordringar		302 445	302 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 134 805	50 817
Summa kortfristiga fordringar		1 437 416	355 904
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	8 470 487	7 140 504
Summa kassa och bank		8 470 487	7 140 504
Summa omsättningstillgångar		9 907 902	7 496 409
Summa tillgångar		177 236 713	177 850 441

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	112 622 608	112 622 608	
Fond för yttre underhåll	6 823 543	6 376 016	
Summa bundet eget kapital	119 446 151	118 998 624	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-21 706 813	-19 257 262	
Årets resultat	-130 823	-2 002 023	
Summa fritt eget kapital	-21 837 636	-21 259 286	
Summa eget kapital	97 608 515	97 739 338	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	58 558 220	77 832 207
Summa långfristiga skulder		58 558 220	77 832 207
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 259 564	608 592
Leverantörsskulder		291 783	0
Skatteskulder		73 653	44 981
Övriga skulder	Not 14	41 341	72 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 403 637	1 553 304
Summa kortfristiga skulder		21 069 978	2 278 896
Summa eget kapital och skulder		177 236 713	177 850 441

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (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.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 044 048	7 003 852
Hyror, bostäder	540 480	545 797
Hyror, lokaler	748 728	727 040
Hyror, garage	489 442	469 891
Hyror, p-platser	257 054	251 565
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-5 677
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 964	-2 428
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-81 393	-47 972
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 303	-12 364
Elavgifter	431 621	489 460
Debiterad fastighetsskatt-	41 408	41 408
Summa nettoomsättning	9 437 121	9 460 572

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	10 644	10 644
Övriga ersättningar	22 728	25 174
Fakturerade kostnader	1 620	4 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	4
Övriga erhållna bidrag	0	-67 500
Övriga rörelseintäkter	107 317	107 074
Försäkringsersättningar	0	120 628
Summa övriga rörelseintäkter	142 317	200 224

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-216 223	-133 375
Reparationer	-420 295	-1 345 571
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-285 424	-277 312
Försäkringspremier	-156 958	-151 716
Kabel- och digital-TV	-433 006	-432 872
Pcb/Radonsanering	-12 550	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 800	0
Serviceavtal	-64 407	-58 911
Obligatoriska besiktningar	-4 724	-6 500
Snö- och halkbekämpning	-67 676	-141 767
Statuskontroll	0	-2 188
Förbrukningsinventarier	-13 408	-9 411
Vatten	-920 104	-689 483
Återbetalat Lidingö Stad*	957 576	0
Fastighetsel	-523 747	-673 016
Uppvärmning	-1 609 897	-1 685 041
Sophantering och återvinning	-178 626	-273 776
Förvaltningsarvode drift	-706 307	-844 760
Summa driftskostnader	-4 683 575	-6 725 699

*Sedan 2018 har Lidingö Stad debiterat en för hög kostnad för vatten på grund av en felaktig avläsning, 957 tkr har blivit utbetalt till föreningen. Detta belopp bokförs under 2020.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-501 114	-453 287
IT-kostnader	-8 206	-5 272
Arvode, yrkesrevisorer	-36 861	-36 250
Övriga förvaltningskostnader	-104 431	-38 481
Kreditupplysningar	-2 475	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 834	-15 561
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-34	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 890	-8 720
Konsultarvoden	-3 257	-8 685
Bankkostnader	-2 900	-3 750
Advokat och rättegångskostnader	0	-23 600
Övriga externa kostnader	0	-2 919
Summa övriga externa kostnader	-694 002	-600 574

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-175 000	-175 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	0
Sociala kostnader	-56 291	-54 985
Summa personalkostnader	-236 291	-229 985

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 953 693	-2 953 693
Avskrivning Markanläggningar	-61 941	-61 941
Avskrivning Installationer	-9 588	-9 588
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 025 222	-3 025 222

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 283	15 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	463
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 348	15 526

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 660 595	122 660 595
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggning	2 302 151	2 302 151
	124 962 746	124 962 746
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 962 746	124 962 746
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 158 846	-13 205 153
Markanläggningar	-342 924	-280 983
	-16 501 770	-13 486 136
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 953 693	-2 953 693
Årets avskrivning markanläggningar	-61 941	-61 941
	-3 015 634	-3 015 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 517 404	-16 501 770
Restvärde enligt plan vid årets slut	167 252 111	170 267 745
Varav		
Byggnader	103 548 056	106 501 749
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggningar	1 897 286	1 959 227
Taxeringsvärden		
Bostäder	215 000 000	215 000 000
Lokaler	6 250 000	6 250 000
Totalt taxeringsvärde	221 250 000	221 250 000
<i>varav byggnader</i>	<i>122 200 000</i>	<i>122 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>99 050 000</i>	<i>99 050 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	64 471	64 471
Installationer	531 889	436 014
	596 360	500 485
Årets anskaffningar		
Installationer	0	95 875
	0	95 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	596 360	596 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 456	-64 456
Installationer	-445 602	-436 014
	-510 058	-500 470
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-9 588	-9 588
	-9 588	-9 588
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 741	-64 741
Installationer	-455 190	-455 602
	-519 931	-520 343
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 699	86 287
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	76 699	86 287

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 071	50 817
Förutbetald kabel-tv-avgift	109 016	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	972 719	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 134 805	50 817

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 453 949	4 464 283
Transaktionskonto	4 016 538	2 676 222
Summa kassa och bank	8 470 487	7 140 504

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	77 817 784	78 440 799
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 259 564	-608 592
Långfristig skuld vid årets slut	58 558 220	77 832 207

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,61%	2021-02-08	1 960 000,00	0,00	20 000,00	1 940 000,00
SBAB	1,01%	2021-04-06	11 871 467,00	0,00	54 143,00	11 817 324,00
SBAB	0,88%	2021-07-06	4 991 112,00	0,00	18 872,00	4 972 240,00
SBAB	1,15%	2022-02-14	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,30%	2022-03-08	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,56%	2022-04-06	8 218 220,00	0,00	480 000,00	7 738 220,00
SBAB	1,91%	2023-04-06	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,22%	2024-02-14	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,24%	2025-02-07	3 400 000,00	0,00	50 000,00	3 350 000,00
Summa			78 440 799,00	0,00	623 015,00	77 817 784,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår) dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	12 874	12 874
Mottagna depositioner	22 540	22 540
Skuld för moms	5 088	5 923
Skuld sociala avgifter och skatter	319	25 517
Avräkning hyror och avgifter	0	660
Clearing	521	4 504
Summa övriga skulder	41 341	72 018

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 178	10 149
Upplupna driftskostnader	5 538	9 801
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 136	0
Upplupna elkostnader	77 183	133 668
Upplupna vattenavgifter	97 649	95 734
Upplupna värmekostnader	221 967	419 997
Upplupna kostnader för renhållning	27 550	67 927
Upplupna styrelsearvoden	86 500	32 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	439	400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	827 496	783 328
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 403 637	1 553 304

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

Lidings 29/4-21

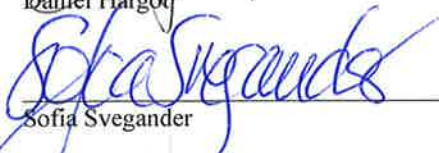
Ort och datum



Daniel Hargot



Ted Hammarstedt



Sofia Svegander



Per Eriksson



Martin Szabo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30
Focus Revision



Björn Sjödin



Ludvig Grimlund

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 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 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

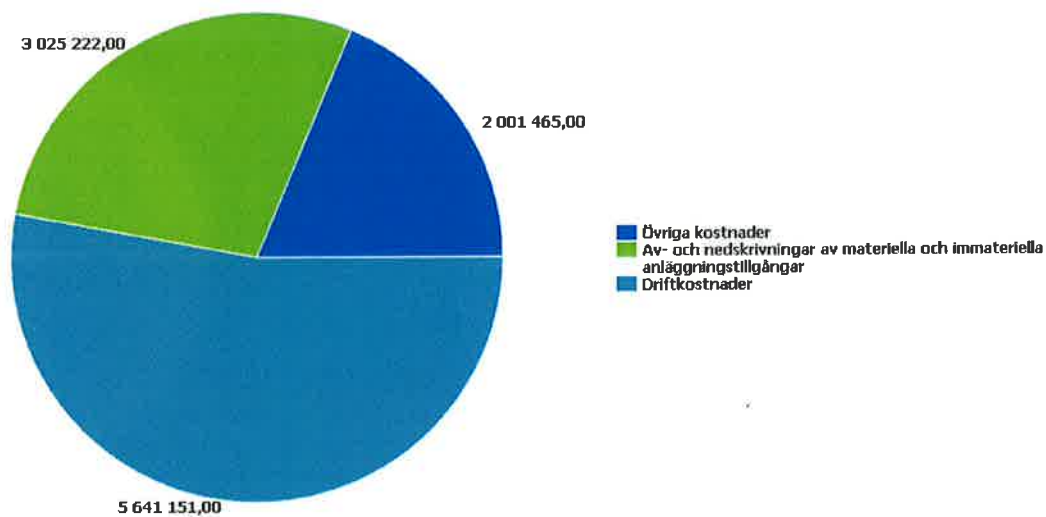
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 641 151	6 725 699
Övriga externa kostnader	694 002	600 574
Personalkostnader	236 291	229 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 025 222	3 025 222
Finansiella poster	1 071 171	1 081 339
Summa kostnader	10 667 837	11 662 819



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



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 2020.

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 2020 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risken 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2020 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. Jag som auktoriserad revisor 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2021


Björn Sjödin
Auktoriserad revisor