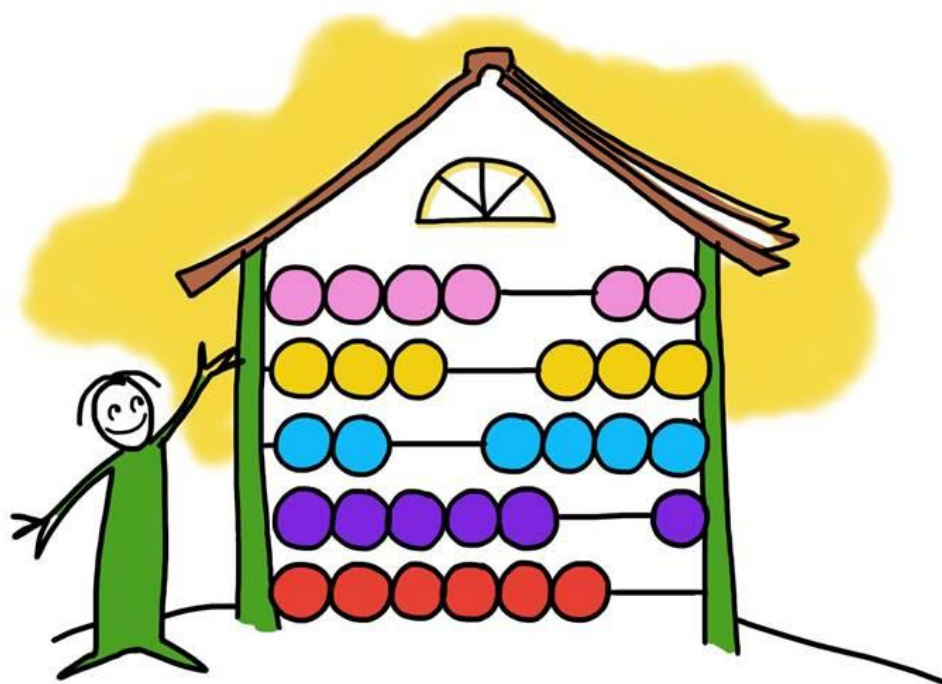


# ÅRSREDOVISNING 2015

BRF GRÖNA HUSEN



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Resultatdisposition	2
<b>Ekonomi</b>	<b>3</b>
Resultaträkning	3
Tillgångar	4
Eget kapital och skulder	5
Likviditetsanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>12</b>

Styrelsen för BRF Gröna Husen Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

**Styrelsen** har bestått av: Per Eriksson, Ingrid Hübner, Kenneth Ornby, Owe Danielsson.

**Föreningsstämma** hölls den 22 april 2015

Vid stämman framröstades 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

**Styrelsen** har därefter varit konstituerad enligt följande:

Ordförande Per Eriksson  
Sekreterare Ingrid Hübner  
Ledamot Kenneth Ornby  
Ledamot Martin Rudert  
Ledamot Stefan Strömqvist  
Suppleant Owe Danielsson  
Suppleant Olof Blomqvist

Kenneth Ornby avgick ur styrelsen den 1/12 p.g.a. flyttning från Lidingö.

### Möten 2015 :

Under tiden 1/1 – 31/12 2015 :

Styrelsen har haft 16 protokollförda styrelsemöten.  
En extra stämma har också genomförts.

Styrelsen har dessutom haft möten med:

- Lidingö Stad angående deras utvecklingsarbete med Högsätra-området
- HSB arkitekt för vår utemiljö
- Förvaltare

Styrelsemöten har skett i Tolvans lokaler i Gula Husen under första halvåret.

Årsmötet skedde i Bodals skola.

Sedan augusti har styrelsen hyrt lokal i Nya Föreningsgården, Larsberg, för sina möten och där har också extrastämman hållits.

### Händelser:

Nytt städavtal har slutits med Alianz

Vinterunderhållet har utförts av Bjurvéns Trädgårdsanläggning

OVK- (den obligatoriska besiktningen vart 6:e år) har gjorts - och injustering och rensning av kanaler har därefter utförts.

Solenergi – ansökan om bidrag har inlämnats

Parkeringsdäcket har tätats och ny uppmärkning utförts.

Tre nya platser har tillkommit på lilla parkeringsplatsen.

Nya skyltar har satts upp i området och inaktuella skyltar har tagits bort

Farthinder – ytterligare asfaltbulor - har tillskapats på våra gator.

Fuktskador. Dränering har gjorts utefter en huskropp och två lägenheter har sanerats.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	9 118	9 140	8 955	8 875
Resultat efter finansiella poster	-1 708	-1 185	677	-395
Soliditet	58	57	58	57

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 681 483
Avsättn. yttre underhållsfond utöver stadgarna enl. stämmobeslut 2015-1	0 17 327
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-531 423
årets förlust	-1 707 540
	<b>-11 937 773</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	-1 017 327
lanspråktagande av yttre underhållsfond	1 032 714
i ny räkning överföres	-11 953 160
	<b>-11 937 773</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	9 117 688	9 140 493
Övriga intäkter		52 399	27 221
Erhållna ersättningar		149 089	0
		<b>9 319 176</b>	<b>9 167 714</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-6 659 401	-4 986 971
Förvaltningskostnader	3	-713 387	-698 711
Fastighetskatt/-avgift		-235 320	-231 262
Arvoden och löner	4	-252 939	-272 112
Föreningens övriga kostnader		-127 344	-56 933
		<b>-7 988 391</b>	<b>-6 245 989</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 330 785</b>	<b>2 921 725</b>
<b>Föreningens investeringar och avskrivningar</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-2 313 612	-2 313 620
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>		<b>-982 827</b>	<b>608 105</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 302	40 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 015	-1 833 636
		<b>-724 713</b>	<b>-1 793 398</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 707 540</b>	<b>-1 185 293</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 707 540</b>	<b>-1 185 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 707 540</b>	<b>-1 185 293</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	163 607 302	165 870 874
Inventarier, verktyg och installationer	8	105 852	155 892
		<b>163 713 154</b>	<b>166 026 766</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 713 154</b>	<b>166 026 766</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 401	602
Aktuella skattefordringar		0	85 043
Övriga fordringar		54 562	53 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 797	161 514
		<b>237 760</b>	<b>300 768</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7 659 239</b>	<b>4 084 795</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 896 999</b>	<b>4 385 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 610 153</b>	<b>170 412 329</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		106 367 608	102 942 608
Fond för yttre underhåll		5 229 014	3 680 264
		<b>111 596 622</b>	<b>106 622 872</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 230 233	-7 496 190
Årets resultat		-1 707 540	-1 185 293
		<b>-11 937 773</b>	<b>-8 681 483</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 658 849</b>	<b>97 941 389</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	70 138 220	70 618 220
Övriga skulder		22 540	22 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 160 760</b>	<b>70 640 760</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		616 788	556 724
Aktuella skatteskulder		15 041	0
Övriga skulder		55 619	12 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 103 096	1 260 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 790 544</b>	<b>1 830 180</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 610 153</b>	<b>170 412 329</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	12		
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		71 972 350	71 972 350
		<b>71 972 350</b>	<b>71 972 350</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Likviditetsanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 707 540	-1 185 293
Återföring avskrivningar		2 313 612	2 313 620
Återföring utförda underhållsåtgärder		1 018 639	0
Betald skatt		99 131	130
<b>Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 723 842</b>	<b>1 128 457</b>
<b>Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		-75 759	241 451
<b>Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 648 083</b>	<b>1 369 908</b>
<i>(Årets stadgeenliga avsättning till yttre underhållsfond</i>		<i>-531 423</i>	<i>-531 423)</i>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan		-1 018 639	0
<b>Likviditetsflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 018 639</b>	<b>0</b>
<i>(Till årsstämman föreslaget ianspråktagande av yttre underhållsfond</i>		<i>1 018 639</i>	<i>0)</i>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-480 000	-480 000
Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt		3 425 000	0
<b>Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 945 000</b>	<b>-480 000</b>
<b>Årets totala likviditetsflöde</b>		<b>3 574 444</b>	<b>889 908</b>
<b>Förändring av föreningens likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		4 084 795	3 194 887
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 659 239</b>	<b>4 084 795</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt (tidigare år progressivt) över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar

## Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter	7 012 164	7 010 638
	Hyror	2 105 524	2 129 857
		<b>9 117 688</b>	<b>9 140 495</b>

NOT 2	Fastighetskostnader	2015	2014
	Driftkostnader	3 364 089	3 392 410
	Skötselkostnader	1 427 623	1 043 863
	Underhållskostnader	1 032 714	150 057
	Reparationskostnader	834 975	400 642
		<b>6 659 401</b>	<b>4 986 972</b>

NOT 3	Förvaltningskostnader	2015	2014
	Fastighetsförsäkring	151 818	260 730
	Förvaltningskostnader	546 943	402 016
	Projektkostnader	14 626	35 965
		<b>713 387</b>	<b>698 711</b>

NOT 4	Arvoden och löner	2015	2014
	Styrelse-/revisionsarvode	187 995	193 114
	Sociala avgifter arvoden	34 709	47 816
	Arvode extern revisor	30 235	31 182
		<b>252 939</b>	<b>272 112</b>

**NOT 5**      **Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader, komponentuppdelad linjär plan 15-100 år	1 - 6,67 %
Ombyggnad sophus, linjär plan 45 år	2 %
Markanläggning, upprustning gård, linjär plan 45 år	2 %
Ombyggnad ventilation	10,00 %
Inventarier	10,00 %
Renovering fasad, linjär plan 45 år	2 %
Ombyggnad garage, linjär plan 45 år	2 %

**NOT 6**      **Avskrivningar**

	2015	2014
Byggnader, renoveringar/underhåll	2 263 572	2 263 572
Inventarier	50 040	50 048
	<b>2 313 612</b>	<b>2 313 620</b>

**NOT 7**      **Byggnader och mark**

	2014	2012
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	170 069 141	170 069 141
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 069 141</b>	<b>170 069 141</b>
Ingående avskrivningar	-4 198 267	-1 934 695
Årets avskrivningar	-2 263 572	-2 263 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 461 839</b>	<b>-4 198 267</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 607 302</b>	<b>165 870 874</b>
Taxeringsvärden byggnader	104 367 000	104 367 000
Taxeringsvärden mark	72 774 000	72 774 000
	<b>177 141 000</b>	<b>177 141 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	173 000 000	173 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 141 000	4 141 000
	<b>177 141 000</b>	<b>177 141 000</b>

**NOT 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	500 485	500 485
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 485</b>	<b>500 485</b>
Ingående avskrivningar	-344 593	-294 545
Årets avskrivningar	-50 040	-50 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-394 633</b>	<b>-344 593</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 852</b>	<b>155 892</b>

**NOT 9 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 873 950	11 068 658	3 680 264	-7 496 190	-1 185 293
Upplåtelse bostadsrätt	760 750	2 664 250			
Avsättn UH-fond 2015			531 423	-531 423	
enligt stämmobeslut 2015			1 017 327	-1 017 327	
Disposition av föregående års resultat:				-1 185 293	1 185 293
Årets resultat					-1 707 540
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>92 634 700</b>	<b>13 732 908</b>	<b>5 229 014</b>	<b>-10 230 233</b>	<b>-1 707 540</b>

**NOT 10 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 25443411	1,58	2015-03-28	0	10 860 000
SEB 25443438	4,43	2015-03-28	0	10 860 000
SEB 35480242	1,53	2015-09-28	0	16 000 000
SEB 35480277	2,90	2015-09-28	0	16 000 000
SEB 35480307	1,18	2015-09-28	0	16 898 220
SBAB 2556772	0,94	2018-03-20	12 000 000	
SBAB 25567633	0,94	2018-03-20	12 000 000	
SBAB 25567617	1,26	2020-03-20	12 000 000	
SBAB 25567455	1,26	2020-03-20	12 000 000	
SBAB 25567765	0,5	2016-03-29	12 000 000	
SBAB 25567889	0,5	2016-03-29	10 138 220	
			<b>70 138 220</b>	<b>70 618 220</b>

<b>NOT 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	873 536	792 101
Upplupna räntekostnader	-56	180 446
Övriga upplupna kostnader	229 616	288 317
	<b>1 103 096</b>	<b>1 260 864</b>

<b>NOT 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
SE-Banken	0	70 618 220
SBAB	71 972 350	0
	<b>71 972 350</b>	<b>70 618 220</b>
I eget förvar	0	1 354 130
	<b>0</b>	<b>1 354 130</b>

Lidingö, 2016

Per Eriksson  
Ordförande

Ingrid Hübner

Martin Rubert

Stefan Strömqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor