

Styrelsen för BRF Gröna Husen Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2014.
Vid stämman framröstades fem ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Ordinarie:	Ledamöter:
Ordförande	Mikael Welin
Sekreterare	Ingrid Hübner
Ledamot	Jenny Isaksson
Ledamot	Per Eriksson
Ledamot	Kenneth Ornby
Suppleant	Rickard Mårtensson
Suppleant	Owe Danielsson

Inröstad ledamot avgått Mikael Welin 27/8 2014

Styrelsen konstituerades 27/8 2014

Ordförande	Per Eriksson
Sekreterare	Ingrid Hübner
Ledamot	Jenny Isaksson
Ledamot	Kenneth Ornby
Suppleant	Rickard Mårtensson

Inröstad suppleant Rickard Mårtensson avgått (13/11 2014).

Styrelsen har under tiden 1/1 - 27/8 2014 haft ett konstituerande möte och fem protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har under tiden 27/8 – 31/12 haft ett konstituerande möte och åtta protokollförda styrelsemöten.

Utöver sammanträden har det varit rundvandringar i området för att uppdatera underhållsplanen, möten med leverantörer samt besiktning av genomförda åtgärder.

Besiktning har gjorts av samtliga hyreslägenheter.

Ett nytt parkeringsbolag har upphandlats.

En ny försäkring har tecknats med Folksam.

Under hösten har styrelsen:

- Efter uppsägningen av Storholmen som förvaltare i augusti har styrelsen haft möten med tre presumtiva nya förvaltare. Styrelsen har också haft ett möte med Storholmen - inför eventuell omförhandling med dem.
- Gjort besök i Rudboda – rundvandring i Lojo - för att undersöka om vi kunde få idéer till vår utemiljö.
- Träffat konsulter för solenergi och mark/bergvärme i avsikt att undersöka alternativ energi för Föreningen. Ansökan om för bidrag till solenergi har lämnats in.
- OVK har genomförts i samtliga lägenheter.
- Föreningens lån har omförhandlats.
- Träden har beskurits och buskar klippts.

Information

Under verksamhetsåret har fem informationsblad skickats ut. Möteskvartar har hållits med information och i dialog med boende.

Styrelselokal

Föreningen hyrde under året en sammanträdeslokal i ”Tolvan” av Brf Kantarellen 11.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Björn Sjödin från Focus Revision.
Föreningens interna revisor har varit Lars Lindgren.

Valberedning

Valberedning har varit Sten Axel Kjellgren, Ivar Johansson och Johanna Lepistö med Sten Axel Kjellgren som sammankallande.

Lägenhetsärenden

Av föreningens 156 lägenheter har under året 9 överlåtit.

Av föreningens två lokaler är båda uthyrda.

I nedanstående tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning
144 lägenheter	bostadsrätt
12 lägenheter	hyresrätt
2 lokaler	hyresrätt
66 platser	garage
79 platser	parkeringsplatser

Garageplatser, parkeringsplatser och mc-platser hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Dessutom finns det 18 gästplatser. Uthyrningen av garage- och parkeringsplatser administreras av Storholmen Förvaltning.

Fastighetens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB. Mark och grönytor samt snöröjning har skötts av Lidingö Trädgårdscenter.

Årsavgiften

Månadsavgiften för lägenheter och hyran för parkeringsplatser och garageplatser är oförändrade.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust (inkl föreg års avsättning yttre fond)	-6 964 767
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-531 423
årets förlust	-1 355 790
	-8 851 980

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	1 017 327
i ny räkning överföres	-9 869 307
	-8 851 980

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter och hyror	1	9 140 493	8 955 227
Övriga intäkter		27 221	35 223
Erhållna ersättningar		0	3 265
		9 167 714	8 993 715
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 986 971	-4 865 332
Förvaltningskostnader	3	-698 711	-510 701
Fastighetskatt/-avgift		-231 262	-230 170
Arvoden och löner	4	-272 112	-268 307
Föreningens övriga kostnader		-56 933	-97 714
		-6 245 989	-5 972 224
Driftnetto		2 921 725	3 021 491
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-2 484 117	-340 230
Resultat efter investeringar och avskrivningar		437 608	2 681 261
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 238	10 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 833 636	-2 014 136
		-1 793 398	-2 004 044
Resultat efter finansiella poster		-1 355 790	677 217
Resultat före skatt		-1 355 790	677 217
Årets resultat		-1 355 790	677 217

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	165 700 377	168 134 446
Inventarier, verktyg och installationer	8	155 892	205 940
		165 856 269	168 340 386
Summa anläggningstillgångar		165 856 269	168 340 386
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		602	200
Aktuella skattefordringar		85 043	86 135
Övriga fordringar		53 609	52 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 514	130 953
		300 768	269 935
<i>Kassa och bank</i>		4 084 795	3 194 887
Summa omsättningstillgångar		4 385 563	3 464 822
SUMMA TILLGÅNGAR		170 241 832	171 805 208

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 942 608	102 942 608
Fond för yttre underhåll		3 680 264	2 617 418
		106 622 872	105 560 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 496 190	-7 110 561
Årets resultat		-1 355 790	677 217
		-8 851 980	-6 433 344
Summa eget kapital		97 770 892	99 126 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	70 618 220	70 618 220
Övriga skulder		22 540	22 640
Summa långfristiga skulder		70 640 760	70 640 860
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		556 724	482 572
Övriga skulder		12 592	492 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 260 864	1 062 832
Summa kortfristiga skulder		1 830 180	2 037 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 241 832	171 805 208
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		71 972 350	71 972 350
		71 972 350	71 972 350
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Likviditetsanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 355 790	677 217
Återföring avskrivningar	2 484 117	340 230
Återföring utförda underhållsåtgärder	150 057	75 296
Betald skatt	130	-20 121
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 278 514	1 072 622
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	241 451	-673 696
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 519 965	398 926
<i>(Årets avsättning till yttre underhållsfond</i>	<i>-1 548 750</i>	<i>-531 423)</i>
Investeringsverksamheten		
Fastighetsinvesteringar enligt underhållsplan	-150 057	-75 296
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	-150 057	-75 296
<i>(Årets ianspråktagande av yttre underhållsfond</i>	<i>0</i>	<i>0)</i>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-480 000	-480 000
Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt	0	1 850 000
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	1 370 000
Årets totala likviditetsflöde	889 908	1 693 630
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	3 194 887	1 501 257
Likvida medel vid årets slut	4 084 795	3 194 887

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med 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

	2014	2013
Årsavgifter	7 010 638	6 814 528
Hyror	2 129 855	2 140 699
	9 140 493	8 955 227

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Driftkostnader	3 392 410	3 519 282
Skötselkostnader	1 043 863	919 905
Underhållskostnader	150 057	75 296
Reparationskostnader	400 642	350 848
	4 986 972	4 865 331

Not 3 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Fastighetsförsäkring	260 730	94 693
Förvaltningskostnader	402 016	398 356
Projektkostnader	35 965	17 652
	698 711	510 701

Not 4 Arvoden och löner

	2014	2013
Styrelse-/revisionsarvode	193 114	160 800
Sociala avgifter arvoden	47 816	45 007
Arvode extern revisor	31 182	62 500
	272 112	268 307

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 50 år	2 %
Markanläggning, upprustning gård, linjär plan 50 år	2 %
Ombyggnad ventilation	10,00 %
Inventarier	10,00 %
Renovering fasad, linjär plan 50 år	2 %
Ombyggnad garage, linjär plan 50 år	2 %

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader, renoveringar/underhåll	2 434 069	290 182
Inventarier	50 048	50 048
	2 484 117	340 230

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	170 069 141	170 069 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 069 141	170 069 141
Ingående avskrivningar	-1 934 695	-1 644 513
Årets avskrivningar	-2 434 069	-290 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 368 764	-1 934 695
Utgående redovisat värde	165 700 377	168 134 446
Taxeringsvärden byggnader	104 367 000	104 367 000
Taxeringsvärden mark	72 774 000	72 774 000
	177 141 000	177 141 000
Taxeringsvärden bostäder	173 000 000	173 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 141 000	4 141 000
	177 141 000	177 141 000

Not 8 Maskiner och Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 485	500 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 485	500 485
Ingående avskrivningar	-294 545	-244 497
Årets avskrivningar	-50 048	-50 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 593	-294 545
Utgående redovisat värde	155 892	205 940

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 873 950	11 068 658	2 617 418	-7 110 561	677 217
Avsättn UH-fond 2013			531 423	-531 423	
Avsättn UH-fond 2014			531 423	-531 423	
Disposition av föregående års resultat:				677 217	-677 217
Årets resultat					-1 355 790
Belopp vid årets utgång	91 873 950	11 068 658	3 680 264	-7 496 190	-1 355 790

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB 25443411	1,58	2015-03-28	10 860 000	11 100 000
SEB 25443438	4,43	2015-03-28	10 860 000	11 100 000
SEB 35480242	1,53	2015-09-28	16 000 000	16 000 000
SEB 35480277	2,90	2015-09-28	16 000 000	16 000 000
SEB 35480307	1,18	2015-09-28	16 898 220	16 898 220
Avgår kortfristig del			0	-480 000
			70 618 220	70 618 220

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	792 101	766 754
Upplupna räntekostnader	180 446	10 867
Övriga upplupna kostnader	288 317	285 212
	1 260 864	1 062 833

Lidingö, 2015- -

Per Ericsson
Ordförande

Ingrid Hübner

Jenny Isaksson

Kenneth Ornby

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor