

Styrelsen för BRF Gröna Husen Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen består av fyra ordinarie ledamöter. Vid årsstämman 2013 framröstades fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har varit konstituerad enligt följande:

Ordinarie	Ledamöter:
Ordförande	Mikael Welin
Sekreterare	Ingrid Hübner
Ledamot	Jenny Isaksson
Ledamot	Per Ericsson
Suppleant	Richard Mårtensson
Suppleant	Bo Bunge
Inröstad ledamot, avgått	Marie Järpsjö

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2013. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden. Utöver sammanträden har det varit ett antal rundvandringar i området för att uppdatera underhållsplanen, möten med leverantörer samt besiktning av genomförda renoveringar.

Styrelselokal

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

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Christer Fröjd, auktoriserad revisor, Gunnar Thoréns Revisionsbyrå AB. Föreningens interna revisor har varit Lars Lindgren.

Valberedning

Valberedning har varit Per-Åke Littorin, Sten Kjellgren och Matthew Lee med Matthew Lee som sammankallande.

Lägenhetsärenden

Av föreningens 156 lägenheter har under året 15 överlåtits och 1 hyreslägenhet har upplåtits som bostadsrätt och sålts.

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. Uthyrning 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

För bostäder var månadsavgiften för lägenheter, parkeringsplatser och garage oförändrad.

Händelser under året

- Träden på gatorna har beskurets och buskarna klippts.
- Bänkarna har oljats.
- Lekparken har rustats upp. Nya klätternät och gungkedjor har satt upp, sanden har bytts, i enlighet med de strikta EU-normerna som finns gällande säkerhet.
- Varmvattnet. Vi har haft problem med detta under hösten. Många åtgärder har vidtagits. Det kan finnas felaktiga blandare som stör systemet.
- Vi har arbetat med att få en lösning på värmesystemet som vi har dragits med en tid. Det har vidtagits diverse åtgärder.
- Balkonger. Detta har varit ett stort problem att komma tillrätta med. En ytterligare garantibesiktning skall göras.
- Garage/parkeringsdäcket. En oberoende besiktningsman har varit här och ärendet fortsätter.
- Matavfall. Avtal har slutits med Lidingö Stad och under hösten har detta startat.
- Brandinformation. En informationskväll om brandsäkerhet anordnades den 19 november av JP Brand och Säkerhet.
- Möteskvartar med styrelsen. Vid fyra tillfällen har träffar ordnats där information givits av styrelsen och boende har kunnat ställa frågor.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 110 561
årets vinst	677 217
	-6 433 344

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll enl stadgarna
i ny räkning överföres

-531 423
-5 901 921
-6 433 344

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	8 955 227	8 875 137
Övriga intäkter		38 488	70 930
		8 993 715	8 946 067
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 865 332	-5 464 681
Förvaltningskostnader	3	-510 701	-367 331
Fastighetsskatt/-avgift		-230 170	-249 150
Arvoden och löner	4	-268 307	-247 821
Föreningens övriga kostnader		-97 714	-112 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-340 230	-312 035
		-6 312 454	-6 753 888
Driftnetto		2 681 261	2 192 179
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 092	30 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 014 136	-2 618 380
		-2 004 044	-2 587 603
Resultat efter finansiella poster		677 217	-395 424
Resultat före skatt		677 217	-395 424
Årets resultat		677 217	-395 424

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	168 134 446	168 424 628
Inventarier, verktyg och installationer	8	205 940	255 988
		168 340 386	168 680 616
Summa anläggningstillgångar		168 340 386	168 680 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	191 372
Övriga fordringar		138 782	172 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 953	381 443
		269 935	745 156
<i>Kassa och bank</i>		3 194 887	1 501 257
Summa omsättningstillgångar		3 378 687	2 130 166
SUMMA TILLGÅNGAR		171 805 208	170 927 029

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 942 608	101 092 608
Fond för yttre underhåll		2 617 418	2 144 555
		105 560 026	103 237 163
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 110 561	-6 242 274
Årets resultat		677 217	-395 424
		-6 433 344	-6 637 698
Summa eget kapital		99 126 682	96 599 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	70 618 220	71 098 220
Övriga skulder		22 640	22 640
Summa långfristiga skulder		70 640 860	71 120 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		480 000	480 000
Leverantörsskulder		482 572	1 244 462
Övriga skulder		12 262	29 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 062 832	1 452 873
Summa kortfristiga skulder		2 037 666	3 206 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 805 208	170 927 029
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Företagsinteckningar		71 972 350	71 972 350
		71 972 350	71 972 350
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Resultaträkningen och noterna är förändrade i jämförelse med föregående års årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	6 814 528	7 012 775
Hyror	2 140 699	1 862 361
Övriga intäkter	38 488	70 930
	8 993 715	8 946 066

Not 2 Fastighetskostnader

	2013	2012
Driftkostnader	3 519 282	3 511 715
Skötselkostnader	919 905	1 014 338
Underhållskostnader	75 296	515 946
Reparationskostnader	350 848	422 682
	4 865 331	5 464 681

Not 3 Förvaltningskostnader

	2013	2012
Fastighetsförsäkring	94 693	93 226
Förvaltningskostnader	398 356	262 932
Projektkostnader	17 652	11 173
	510 701	367 331

Not 4 Arvoden och löner

	2013	2012
Styrelse-/revisionsarvode	160 800	156 000
Sociala avgifter arvoden	45 007	48 071
Arvode extern revisor	62 500	43 750
	268 307	247 821

Not 5 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, progressiv plan 100år	0,14 %
Ombyggnad sophus, progressiv plan 50år	0,34 %
Markanläggning, upprustning gård, progressiv plan 50år	0,20 %
Ombyggnad ventilation	10,00 %
Inventarier	10,00 %
Renovering fasad, progressiv plan 50år	0,20 %
Ombyggnad garage, progressiv plan 50år	0,20 %

Avskrivningar enligt progressiv avskrivningsplan innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och därefter ökar succesivt.

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnader, renoveringar/underhåll	333 783	305 588
Inventarier	6 447	6 447
	340 230	312 035

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	170 069 141	165 495 736
Årets renoverings-/underhållsåtgärder		4 573 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 069 141	170 069 141
Ingående avskrivningar	-1 644 513	-1 382 526
Årets avskrivningar	-290 182	-261 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 934 695	-1 644 513
Utgående redovisat värde	168 134 446	168 424 628

Not 8 Maskiner och Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 485	500 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 485	500 485
Ingående avskrivningar	-244 497	-194 449
Årets avskrivningar	-50 048	-50 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 545	-244 497
Utgående redovisat värde	205 940	255 988

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 354 600	9 738 008	2 144 555	-6 242 274	-395 424
Ökning av insatskapital	519 350	1 330 650			
Föreg års avs till yttre fond			472 863	-472 863	
Disposition av föregående års resultat:				-395 424	395 424
Årets resultat					677 217
Belopp vid årets utgång	91 873 950	11 068 658	2 617 418	-7 110 561	677 217

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	2,26	2014-03-28	11 100 000	11 340 000
SEB	4,43	2014-03-28	11 100 000	11 340 000
SEB	2,21	2014-03-28	16 000 000	16 000 000
SEB	2,90	2014-03-28	16 000 000	16 000 000
SEB	2,35	2014-03-28	16 898 220	16 898 220
Mottagna depositioner			22 640	
Avgår kortfristig del			-480 000	
			70 640 860	71 578 220
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			480 000	480 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Aviserade avgifter/hyror	766 754	894 510
Upplupna räntekostnader	10 867	161 662
El	71 350	81 977
Storholmen förvaltning	10 273	0
Fjärrvärme	163 589	218 816
Driftskostnader	0	40 000
Revisionsarvode	40 000	44 000
Sophämtning	0	10 323
Övriga uppl kostnader	0	1 585
	1 062 833	1 452 873

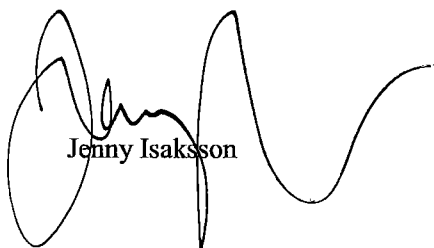
Lidingö den 19 april 2014.



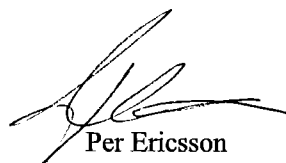
Mikael Welin



Ingrid Hübner



Jenny Isaksson



Per Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2014.



Christer Fröid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröna Husen Lidingö

Org.nr 769607-7531

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröna Husen Lidingö för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröna Husen Lidingö för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27/4 2014



Christer Fröjd
Auktoriserad revisor