

Årsredovisning

BRF Gröna Husen
Org nr: 769607-7531

2021-01-01 – 2021-12-31



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 räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 47% till 41%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 382% till 450%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 027 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 609 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	221 250 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 7,91 % 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 499 tkr och planerat underhåll för 190 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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Per Eriksson	Ordförande
Daniel Hargot	Ledamot
Sofia Svegander	Ledamot
Martin Szabo	Ledamot
Vanessa Porjé	Ledamot
Farhad Farrokhi	Ledamot, avgått
Helena Winkler	Ledamot, avgått
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
William Frieberg	Suppleant
Martin Sandberg	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Focus Revision, Björn Sjödin	Auktoriserad revisor
Ludvig Grimlund	Föreningsvald revisor

Valberedning

Sten-Axel Kjellgren
Robbie Bergqvist
Kristina von Gedda

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 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 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 2,2 % från och med 2022-01-01. Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 565	9 437	9 461	9 259	9 148
Resultat efter finansiella poster	-1 418	-131	-2 002	-4 080	-601
Balansomslutning	175 131	177 237	177 838	182 602	171 977
Soliditet %	55	55	55	55	57

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	6 823 543	-21 706 813	-130 823
Disposition enl. årsstämmobeslut				-130 823	130 823
Reservering underhållsfond			663 750	-663 750	
Ianspråktagande av underhållsfond			-190 000	190 000	
Årets resultat					-1 418 332
Vid årets slut	93 870 600	18 752 008	7 297 293	-22 311 386	-1 418 332

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 837 636
Årets resultat	-1 418 332
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-663 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 000
Summa	-23 729 718

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 23 729 718**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 565 344	9 437 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 017	1 099 893
Summa rörelseintäkter		9 720 361	10 537 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 096 467	-5 641 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-745 191	-694 002
Personalkostnader	Not 6	-247 196	-236 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 027 466	-3 025 222
Summa rörelsekostnader		-10 116 320	-9 596 667
Rörelseresultat		-395 959	940 348
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 416	13 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 035 789	-1 084 519
Summa finansiella poster		-1 022 373	-1 071 171
Resultat efter finansiella poster		-1 418 332	-130 823
Årets resultat		-1 418 332	-130 823

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	164 236 476	167 252 110
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	154 619	76 700
Summa materiella anläggningstillgångar		164 391 095	167 328 810
Summa anläggningstillgångar		164 391 095	167 328 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 290	166
Övriga fordringar		266 085	302 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	268 568	1 134 805
Summa kortfristiga fordringar		543 943	1 437 416
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	10 196 449	8 470 487
Summa kassa och bank		10 196 449	8 470 487
Summa omsättningstillgångar		10 740 392	9 907 902
Summa tillgångar		175 131 486	177 236 713

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	112 622 608	112 622 608	
Fond för yttre underhåll	7 297 293	6 823 543	
Summa bundet eget kapital	119 919 901	119 446 151	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-22 311 386	-21 706 813	
Årets resultat	-1 418 332	-130 823	
Summa fritt eget kapital	-23 729 718	-21 837 636	
Summa eget kapital	96 190 183	97 608 515	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	52 842 700	58 558 220
Summa långfristiga skulder		52 842 700	58 558 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 346 031	19 259 564
Leverantörsskulder		367 667	291 783
Skatteskulder		38 856	73 653
Övriga skulder	Not 14	16 424	41 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 329 626	1 403 637
Summa kortfristiga skulder		26 098 604	21 069 978
Summa eget kapital och skulder		175 131 486	177 236 713

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 170 966	7 044 048
Hyror, bostäder	546 594	540 480
Hyror, lokaler	756 512	748 728
Hyror, garage	504 193	489 442
Hyror, p-platser	274 068	257 054
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 143	-2 964
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-96 949	-81 393
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 853	-31 303
Elavgifter	402 548	431 621
Debiterad fastighetsskatt-	41 408	41 408
Summa nettoomsättning	9 565 344	9 437 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	10 644	10 644
Övriga ersättningar	25 549	22 728
Fakturerade kostnader	0	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	8
Övriga rörelseintäkter	118 824	1 064 893
Summa övriga rörelseintäkter	155 017	1 099 893

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-190 000	-216 223
Reparationer	-498 827	-420 295
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-290 104	-285 424
Försäkringspremier	-163 190	-156 958
Kabel- och digital-TV	-434 359	-433 006
Pcb/Radonsanering	-5 639	-12 550
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 860	-27 800
Serviceavtal	-49 790	-64 407
Obligatoriska besiktningar	-125 625	-4 724
Snö- och halkbekämpning	-117 353	-67 676
Förbrukningsinventarier	-11 649	-13 408
Vatten	-331 137	-920 104
Fastighetsel	-777 901	-523 747
Uppvärmning	-1 920 279	-1 609 897
Sophantering och återvinning	-194 610	-178 626
Förvaltningsarvode drift	-977 144	-706 307
Summa driftskostnader	-6 096 467	-5 641 151

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-413 813	-501 114
IT-kostnader	-8 821	-8 206
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-36 861
Övriga förvaltningskostnader	-180 383	-104 431
Kreditupplysningar	-577	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 533	-25 834
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-387	-34
Medlems- och föreningsavgifter	-9 070	-8 890
Konsultarvoden	-68 257	-3 257
Bankkostnader	-2 850	-2 900
Summa övriga externa kostnader	-745 191	-694 002

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-178 500	-175 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-5 000
Sociala kostnader	-58 696	-56 291
Summa personalkostnader	-247 196	-236 291

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 953 693	-2 953 693
Avskrivning Markanläggningar	-61 941	-61 941
Avskrivning Installationer	-11 831	-9 588
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 027 466	-3 025 222

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 293	13 283
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	123	65
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 416	13 348

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 660 595	122 660 595
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	0	0
Markanläggning	2 302 151	2 302 151
	124 962 746	124 962 746
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 962 746	124 962 746
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 112 539	-16 158 846
Markanläggningar	-404 866	-342 924
	-19 517 405	-16 501 770
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	-22 533 039	-19 517 404
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 236 476	167 252 111
Varav		
Byggnader	100 594 363	103 548 056
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggningar	1 835 344	1 897 286
Taxeringsvärden		
Bostäder	175 000 000	175 000 000
Lokaler	3 625 000	3 625 000
Totalt taxeringsvärde	178 625 000	178 625 000
<i>varav byggnader</i>	<i>102 851 000</i>	<i>102 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>75 774 000</i>	<i>75 774 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	64 471	64 471
Installationer	531 889	531 899
	596 360	596 370
Årets anskaffningar		
Installationer	89 750	0
	89 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	686 110	596 370
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 456	-64 456
Installationer	-445 190	-445 602
	-509 646	-510 058
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-11 831	-9 588
	-11 831	-9 588
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 741	-64 741
Installationer	-467 020	-455 190
	-531 761	-519 931
Restvärde enligt plan vid årets slut	154 619	76 699
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	154 619	76 699

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 060	53 071
Förutbetald kabel-tv-avgift	108 753	109 016
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 754	972 719
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 568	1 134 805

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	4 449 294	4 453 949
Transaktionskonto	5 747 155	4 016 538
Summa kassa och bank	10 196 449	8 470 487

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	77 188 731	77 817 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 346 031	-19 259 564
Långfristig skuld vid årets slut	52 842 700	58 558 220

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,91%	2021-04-06	11 817 324,00	-11 803 104,00	14 220,00	0,00
SBAB	0,77%	2021-07-06	4 972 240,00	-4 962 224,00	10 016,00	0,00
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	1,57%	2022-04-06	7 738 220,00	0,00	480 000,00	7 258 220,00
SBAB	0,68%	2022-07-06	0,00	4 962 224,00	10 424,00	4 951 800,00
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	0,77%	2025-01-30	1 940 000,00	0,00	20 000,00	1 920 000,00
SBAB	1,24%	2025-02-07	3 350 000,00	0,00	50 000,00	3 300 000,00
SBAB	1,14%	2026-03-13	0,00	11 803 104,00	44 393,00	11 758 711,00
Summa			77 817 784,00	0,00	629 053,00	77 188 731,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	12 874	12 874
Mottagna depositioner	22 540	22 540
Skuld för moms	-47 204	5 088
Skuld sociala avgifter och skatter	28 574	319
Clearing	-360	521
Summa övriga skulder	16 424	41 341

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	27 178
Upplupna driftskostnader	6 188	5 538
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 750	32 136
Upplupna elkostnader	138 238	77 183
Upplupna vattenavgifter	26 665	97 649
Upplupna värmekostnader	295 145	221 967
Upplupna kostnader för renhållning	7 123	27 550
Upplupna styrelsearvoden	0	86 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 439	439
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	820 078	827 496
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 329 626	1 403 637

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.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Eriksson

Daniel Hargot

Sofia Svegander

Martin Szabo

Vanessa Porjé

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-
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 förutbetald 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 förutbetald 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 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.

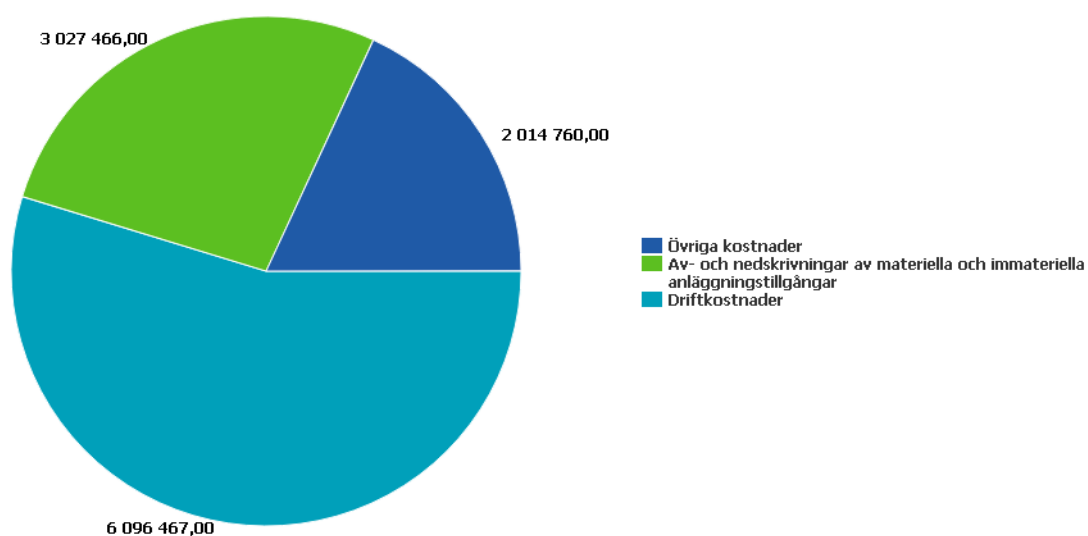
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 096 467	5 641 151
Övriga externa kostnader	745 191	694 002
Personalkostnader	247 196	236 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 027 466	3 025 222
Finansiella poster	1 022 373	1 071 171
Summa kostnader	11 138 693	10 667 837



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

