

Årsredovisning

BRF Gröna Husen
Org nr: 769607-7531

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gröna Husen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 074 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 605 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	11 043 m ²
Total bostadsarea	11 658 m ²
Total lokalarea	503 m ²
Total garageyta	1 400 m ²

Årets taxeringsvärde	261 195 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	261 195 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
I Ur och Skur Skogsgläntan	313	2026-09-30
Montessoriförskolan Äpplet	190	2028-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,89 % 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 351 tkr och planerat underhåll för 210 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	107 050
Huskropp utvändigt, balkongräcken	102 738

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
Kristian Börgesen	Ledamot
Annelie Jansson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Erik Lilja	Suppleant
Hazim Khayon	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Focus Revision, Björn Sjödin	Auktoriserad revisor
Focus Revision, Jan Lilja	Revisorssuppleant

Valberedning

Martin Sandberg (sammankallande)
Sten-Axel Kjellgren
Vanessa Porjé

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 195 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 8% från och med 2024-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften om 8 % från och med 2025-01-01. Samt höja hyrorna för p-platser med 8 % från och med 2025-01-01. Styrelsen har också tagit ett beslut om en höjning om 4% från och med 2025-07-01. Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 795 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 872	10 937	10 146	9 602	9 472
Resultat efter finansiella poster*	-470	-867	-3 754	-1 418	-131
Resultat exkl avskrivningar	2 605	2 160	-727	1 609	2 894
Balansomslutning	167 998	169 633	171 202	175 131	177 237
Årets kassaflöde	1 509	1 261	-855	1 726	1 330
Soliditet %*	54	54	54	55	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	77	77	78	71
Avgifts- hyresbortfall %	2,3	1,7	1,4	1,4	1,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	870	787	719	687	678
Energikostnad kr/kvm*	274	267	267	223	225
Sparande kr/kvm*	208	212	117	133	229
Skuldsättning kr/kvm*	5 550	5 598	5 645	5 692	5 738
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 815	6 874	6 932	6 990	7 047
Räntekänslighet %*	7,8	8,7	9,6	10,2	10,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 ett negativt resultat om 452 tkr. Årets förlust härleds till ökade räntesamt underhållskostnader. Styrelsen har inför 2024 beslutat om avgiftshöjning, detsamma inför 2025.

Förändringar i eget kapital

Bundet Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 870 600	18 752 008	5 716 228	-25 902 406	-866 763
Disposition enl. årsstämmobeslut				-866 763	866 763
Reservering underhållsfond			786 000	-786 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-209 788	209 788	
Årets resultat					-469 652
Vid årets slut	93 870 600	18 752 008	6 292 440	-27 345 381	-469 652

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-26 769 169
Årets resultat	-469 652
Årets fondreservering enligt stadgarna	-786 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	209 788
Summa	-27 815 033

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 27 815 033**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 871 976	10 936 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 200	339 022
Summa		11 983 176	11 275 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 651 314	-6 863 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-609 099	-670 465
Personalkostnader	Not 6	-349 768	-152 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 074 285	-3 026 710
Summa rörelsekostnader		-10 684 466	-10 713 517
Rörelseresultat		1 298 710	562 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	223 104	171 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 991 466	-1 600 818
Summa finansiella poster		-1 768 362	-1 428 903
Resultat efter finansiella poster		-469 652	-866 763
Årets resultat		-469 652	-866 763



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	155 024 873	158 033 021
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	527 106	117 494
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	475 750
Summa materiella anläggningstillgångar		155 551 979	158 626 265
Summa anläggningstillgångar		155 551 979	158 626 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 000	538
Övriga fordringar		248 099	243 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 264	159 767
Summa kortfristiga fordringar		334 363	403 372
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	12 112 153	10 603 112
Summa kassa och bank		12 112 153	10 603 112
Summa omsättningstillgångar		12 446 516	11 006 484
Summa tillgångar		167 998 496	169 632 749



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	112 622 608	112 622 608
Fond för yttre underhåll	6 292 440	5 716 228
Summa bundet eget kapital	118 915 048	118 338 836
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-27 345 381	-25 902 406
Årets resultat	-469 652	-866 763
Summa fritt eget kapital	-27 815 033	-26 769 169
Summa eget kapital	91 100 014	91 569 667
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 806 717
Summa långfristiga skulder	28 806 717	58 377 446
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 453 468
Leverantörsskulder		393 840
Skatteskulder		-29 304
Övriga skulder	Not 15	224 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 049 262
Summa kortfristiga skulder	48 091 765	19 685 636
Summa eget kapital och skulder	167 998 496	169 632 749



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 298 710	562 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 074 285	3 026 710
	4 372 995	3 588 850
Erhållen ränta	223 104	171 915
Erlagd ränta	-1 991 466	-1 600 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 604 633	2 159 947
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	69 009	280 189
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-514 296	-60 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 159 345	2 379 847
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-475 750	0
Investeringar i pågående byggnation	475 750	-475 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-475 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-650 304	-642 655
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 304	-642 655
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 509 041	1 261 442
Likvida medel vid årets början	10 603 112	9 341 670
Likvida medel vid årets slut	12 112 153	10 603 112
Kassa och Bank BR	12 112 153	10 603 112



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 777 592	7 933 668
Hyror, bostäder	604 415	576 955
Hyror, lokaler	817 901	819 748
Hyror, garage	595 945	539 292
Hyror, p-platser	356 162	323 890
Hyror, övriga	90 600	90 850
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-64 008	-36 358
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-674	-773
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-135 283	-101 204
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-68 927	-45 882
Elavgifter	822 546	752 354
Kabel-tv-avgifter	9 912	10 217
Debiterad fastighetsskatt-	41 408	41 408
Övriga avgifter	450	0
Övriga ersättningar	23 381	32 469
Övriga sidointäkter	556	0
Summa nettoomsättning	11 871 976	10 936 634

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	224 465
Övriga rörelseintäkter	111 200	114 557
Summa övriga rörelseintäkter	111 200	339 022



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-209 788	-721 394
Reparationer	-351 076	-249 272
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-326 230	-255 752
Försäkringspremier	-196 390	-176 141
Kabel- och digital-TV	-317 780	-306 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-18 202
Serviceavtal	-68 908	-83 033
Obligatoriska besiktningar	-33 616	-27 580
Snö- och halkbekämpning	-153 458	-179 251
Förbrukningsinventarier	-7 416	0
Vatten	-669 282	-629 447
Fastighetsel	-893 184	-961 178
Uppvärmning	-2 157 284	-2 033 977
Sophantering och återvinning	-251 031	-311 546
Förvaltningsarvode drift	-1 015 870	-910 197
Summa driftskostnader	-6 651 314	-6 863 720

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-455 159	-438 006
IT-kostnader	-10 158	-11 520
Arvode, yrkesrevisorer	-48 125	-38 750
Övriga försäljningskostnader	-2 081	-2 625
Övriga förvaltningskostnader	-45 208	-119 401
Kreditupplysningar	-1 322	-1 846
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 049	-24 749
Telefon och porto	-9 417	-7 380
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-180	-1 550
Medlems- och föreningsavgifter	-10 861	-9 300
Konsultarvoden	0	-8 460
Bankkostnader	-7 539	-6 878
Summa övriga externa kostnader	-609 099	-670 465

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-258 600	-113 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-3 500
Sociala kostnader	-82 168	-35 922
Summa personalkostnader	-349 768	-152 622

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 946 207	-2 946 207
Avskrivning Markanläggningar	-61 941	-61 941
Avskrivning Installationer	-66 138	-18 563
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 074 285	-3 026 710

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	217 851	166 533
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	221	291
Övriga ränteintäkter	5 032	5 091
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	223 104	171 915



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 660 595	122 660 595
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggning	2 302 151	2 302 151
	186 769 515	186 769 515
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 769 515	186 769 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 958 645	-25 012 429
Markanläggningar	-590 690	-528 748
	-28 549 335	-25 541 177
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 946 207	-2 946 207
Årets avskrivning markanläggningar	-61 941	-61 941
	-3 008 148	-3 008 148
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 557 483	-28 549 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	155 024 873	158 033 031
Varav		
Byggnader	91 568 584	94 514 800
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggningar	1 649 520	1 711 462
Taxeringsvärden		
Bostäder	254 000 000	254 000 000
Lokaler	7 195 000	7 195 000
Totalt taxeringsvärde	261 195 000	261 195 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 200 000</i>	<i>116 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>144 995 000</i>	<i>144 995 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	64 471	64 471
Installationer	621 639	621 639
	686 110	686 110
Årets anskaffningar		
Installationer	475 750	0
	475 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 161 860	686 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 456	-64 456
Installationer	-504 145	-485 583
	-568 616	-550 054
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-66 138	-18 563
	-66 138	-18 563
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 741	-64 741
Installationer	-570 283	-504 145
	-634 754	-568 616
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-634 754	-568 616
Restvärde enligt plan vid årets slut	527 106	117 494
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	527 106	117 494

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpar	0	475 750
Vid årets slut	0	475 750

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 964	60 463
Förutbetalda driftkostnader	0	62 607
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 300	36 698
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 264	159 767

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	7 103 115	6 878 948
Transaktionskonto	5 009 038	3 724 164
Summa kassa och bank	12 112 153	10 603 112

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	75 260 185	75 910 489
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-661 797	-653 286
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-45 791 671	-16 879 757
Långfristig skuld vid årets slut	28 806 717	58 377 446

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,95%	2025-07-08	4 905 698,00	0,00	25 947,00	4 879 751,00
SBAB	0,77%	2025-01-10	1 880 000,00	0,00	20 000,00	1 860 000,00
SBAB	1,24%	2025-02-14	3 200 000,00	0,00	50 000,00	3 150 000,00
SBAB	3,48%	2025-02-12	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	2,87%	2025-02-14	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	4,03%	2025-03-17	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,14%	2026-03-13	11 626 571,00	0,00	74 357,00	11 552 214,00
SBAB	1,85%	2027-02-12	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	3,72%	2027-03-17	6 298 220,00	0,00	480 000,00	5 818 220,00
Summa			75 910 489,00	0,00	650 304,00	75 260 185,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 6 lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår) dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).



Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	13 501
Mottagna depositioner	22 540	22 540
Skuld för moms	201 959	188 125
Clearing	0	-360
Summa övriga skulder	224 499	223 806

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	59 596	0
Upplupna elkostnader	108 832	119 371
Upplupna vattenavgifter	55 000	50 000
Upplupna värmekostnader	290 604	302 979
Upplupna kostnader för renhållning	23 860	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	28 376
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	502 370	958 143
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 049 262	1 473 869

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	80 997 900	80 997 900

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen kommer under 2025 starta projekt med ett stambyte i föreningens bostadsbestånd med planerad start under 2025. För projektet kommer föreningen behöva ta upp nya lån, estimerat omkring 85 miljoner. Det kommer göra att årsavgiften kommer behöva ses över och höjas framåt. I och med att både ränteläget kan justeras och andra delar som lägre låneupptagning är detta en estimerad beräkning. 85 miljoner med 3% i ränta innebär en årsavgiftshöjning om 27% från dagens nivå på årsavgift från höjningen januari 2025.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum framgår av den elektroniska signeringen

Per Eriksson

Daniel Hargot

Sofia Svegander

Kristian Børgesen

Annelie Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen
Focus Revision

Björn Sjödin



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 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.

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557545441661

Dokument

Årsredovisning Brf Gröna husen 2024 231318
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-04-29 16:14:08 CEST (+0200) av Emelie
Karlsson (EK)
Färdigställt 2025-05-05 11:27:14 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Per Eriksson (PE)
info@pelleflex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Erik Mats Eriksson"
Signerade 2025-04-29 16:32:54 CEST (+0200)

Daniel Hargot (DH)
daniel.hargot@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL HARGOT"
Signerade 2025-04-30 09:14:18 CEST (+0200)

Kristian Børgesen (KB)
kristian.borgesen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Børgesen"
Signerade 2025-04-29 19:38:28 CEST (+0200)

Sofia Svegander (SS)
sofia.svegander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA SVEGANDER"
Signerade 2025-05-05 11:13:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545441661

Annelie Jansson (AJ)
jaance@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annelie Cecilia Jansson"
Signerade 2025-05-04 16:52:34 CEST (+0200)

Björn Sjödin (BS)
bjorn.sjodin@focusrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN"
Signerade 2025-05-05 11:27:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

