

Årsredovisning för  
**Brf Gröna Huset**  
769624-0923

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gröna Huset, 769624-0923 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-11-23 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2011-12-20, föreningens stadgar registrerades 2011-12-20. Nytt registreringsbevis utfärdades 2014-08-20. Ekonomisk plan registrerades 2013-04-05.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Uppsala Kvarngärdet 58:1 2013-01-28. Fastigheten består av 1 byggnad med 93 lgh, samt garageplatser, utvändiga biluppställningsplatser och parkering för cyklar, totalt 159 st platser. Total BOA 7739,5 m<sup>2</sup>. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2013-01-08. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB till 2015-06-04. Av bostadsrättsföreningens 93 lägenheter var 93 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

##### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet GA:9 gällande vägbana med vändplan, belysningsstolpar med tillhörande anordning inkl. undermätare, dagsvattenledning med tillhörande brunnar fram till allmän ledning i Portalgatan, träd och plantering med tillhörande anläggning. Bostadsrättsföreningens andel av driftkostnaderna är 76 andelar av 214 andelar. Andelen av utförandet är 50 andelar av 100 andelar.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2014-01-01 - 2014-12-31:

Per Anders Forsgren	Ledamot	2014-01-01 - 2014-11-09
Sven Larsson	Ledamot	2014-01-01 - 2014-11-09
Bo Wolwan	Ledamot	2014-01-01 - 2014-11-09
Jens Lindström	Ledamot	2014-06-11 - 2014-12-31
Tomas Olsson	Ledamot	2014-06-11 - 2014-12-31
Cia Gad Böckman	Ledamot	2014-11-09 - 2014-12-31
Tommy Lennartsson	Ledamot	2014-11-09 - 2014-12-31
My Quach	Ledamot	2014-11-09 - 2014-12-31
Kurt Stener	Suppleant	2014-01-01 - 2014-06-11
Anna Broman	Suppleant	2014-06-11 - 2014-12-31
Jonny Jansson	Suppleant	2014-06-11 - 2014-12-31
Tomas Stafström	Suppleant	2014-06-11 - 2014-12-31
Joakim Stridbäck	Suppleant	2014-06-11 - 2014-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2014 haft 7 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseenden föregående räkenskapsår hölls 2014-06-11. Extra föreningsstämma för nyval av styrelse hölls 2014-11-09.

Under räkenskapsåret 2014 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

*EAS*

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Mediator AB för ekonomisk förvaltning 2015-01-01 till 2015-12-31.

### Arsavgifter

Årsavgiften för 2015 kommer att lämnas oförändrad.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 166 medlemmar. Under året har 8 lgh överlåtit.

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 044 405	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	259 075	-	-	-
Soliditet, %	72	-	-	-

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	259 075
Att disponera	259 075
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	232 185
Balanseras i ny räkning	26 890
Att disponera i ny räkning	259 075

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2014-10-31.

BRF

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 044 405	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 044 405</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2,3	-310 908	-
Avskrivningar	4	-328 660	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-639 568</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>404 837</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-145 762	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 762</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>259 075</b>	<b>-</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>259 075</b>	<b>-</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>259 075</b>	<b>-</b>

ES

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	285 806 340	197 193 250
Summa materiella anläggningstillgångar		285 806 340	197 193 250
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		285 806 340	197 193 250
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 071	-
Övriga fordringar	5	428 189	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	76 967	-
Summa kortfristiga fordringar		521 227	-
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 022 811	4 903 703
Summa kassa och bank		1 022 811	4 903 703
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 544 038	4 903 703
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		287 350 378	202 096 953

FRS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		174 138 750	74 216 250
Upplåtelseavgifter		33 496 250	12 718 750
Summa bundet eget kapital		207 635 000	86 935 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		259 075	-
Summa fritt eget kapital		259 075	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>207 894 075</b>	<b>86 935 000</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	78 009 375	-
Summa långfristiga skulder		78 009 375	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	392 500	103 900 000
Leverantörsskulder		63 840	6 013 753
Övriga skulder	9	-	5 233 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	990 588	14 563
Summa kortfristiga skulder		1 446 928	115 161 953
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>287 350 378</b>	<b>202 096 953</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	78 500 000	78 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>78 500 000</b>	<b>78 500 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

EPS

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	832 630	-
Debiterat vatten	90 488	-
P-plats	9 250	-
Garage	107 735	-
Överlåtelseavgift	1 100	-
Övrigt	3 200	-
Öresavrundning	2	-
<b>Summa</b>	<b>1 044 405</b>	-

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2014-10-31.

### Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	34 188	-
Städning	19 263	-
El	99 735	-
Värme	86 643	-
Vatten och avlopp	1 580	-
Sophämtning	25 649	-
Fastighetsförsäkring	16 897	-
Hemsida	224	-
Vinterunderhåll	1 063	-
Revisionsarvode	3 020	-
Ekonomisk förvaltning	14 167	-
Telekostnader	1 000	-
Kostnad möte/stämma	6 835	-
Bankkostnader	644	-
<b>Summa</b>	<b>310 908</b>	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2014-10-31.

### Not 3 Personalkostnader

#### Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2014 års arvode inkl. moms uppgår till 50 500 kr, föregående års arvode var 42 250 kr.



## Upplysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	197 193 250	64 550 000
-Nyanskaffningar	88 941 750	132 643 250
	<u>286 135 000</u>	<u>197 193 250</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-328 660	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>285 806 340</b>	<b>197 193 250</b>
Varav byggander	236 306 340	147 693 250
Varav mark	49 500 000	49 500 000
<b>Summa</b>	<b>285 806 340</b>	<b>197 193 250</b>

**Fastighetsbeteckning Uppsala Kvarngärdet 58:1**  
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 101 000 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	70 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
<b>Summa</b>	<b>101 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 286 135 000 kr.

### Not 5 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fordran Peab Bostad AB	428 189	-
	<u>428 189</u>	<u>-</u>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	42 243	-
Kallvatten	10 119	-
Varmvatten	20 389	-
Socinet AB	2 466	-
Bankavgift	1 750	-
	<u>76 967</u>	<u>-</u>

### Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	74 216 250	12 718 750	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	99 922 500	-	-	-	-
Förändring uppl. avgifter	-	20 777 500	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	259 075
<b>Summa</b>	<b>174 138 750</b>	<b>33 496 250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>259 075</b>

ERS

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2014-12-31	2013-12-31
SBAB 23825465		Byggnadskreditiv	-	43 910 000
SBAB 23825473		Byggnadskreditiv	-	29 500 000
SBAB 23826100		Byggnadskreditiv	-	30 490 000
SBAB 25147073	1,650 %	3-mån	26 068 875	-
SBAB 25147111	1,740 %	16-12-13	26 167 000	-
SBAB 25147138	2,030 %	18-12-13	26 166 000	-
<b>Summa</b>			<b>78 401 875</b>	<b>103 900 000</b>
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	392 500	1 570 000	-	1 962 500
Skulder till kreditinstitut	-	-	76 439 375	76 439 375
<b>Summa</b>	<b>392 500</b>	<b>1 570 000</b>	<b>76 439 375</b>	<b>78 401 875</b>

### Not 9 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Skuld till medlemmar	-	4 234 500
Skuld till Peab Bostad AB	-	999 137
	-	<b>5 233 637</b>

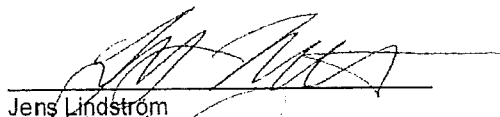
### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda årsavgifter	395 856	-
Revisionsarvode	18 125	14 237
Fastighetsskatt 2014	404 000	-
Fastighetsskötsel	16 775	-
El	45 963	-
Värme	55 207	-
Vatten och avlopp	1 580	-
Städning	19 263	-
Sophämtning	18 036	-
Ekonomisk förvaltning	14 167	-
Bankavgift	616	326
Telia	1 000	-
	<b>990 588</b>	<b>14 563</b>

ES

## Underskrifter

Uppsala 2015-05-04



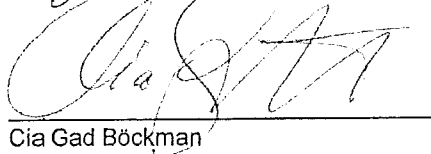
---

Jens Lindström



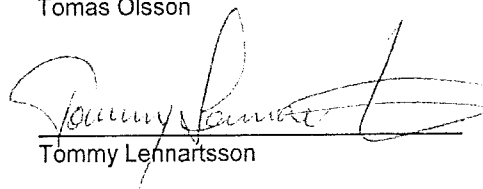
---

Tomas Olsson



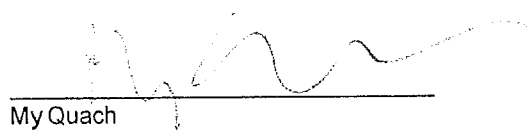
---

Cia Gad Bäckman



---

Tommy Lennartsson



---

My Quach

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-11  
Ernst & Young AB



---

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröna Huset, org.nr 769624-0923

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gröna Huset för räkenskapsåret 2014.

#### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gröna Huset för år 2014.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2015

Ernst & Young AB

Carlös Esterling  
Auktoriserad revisor