

Brf Gröna Huset

Årsredovisning 2015



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Gröna Huset

Org.nr 769624-0923

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gröna Huset 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 registrerades 2011-12-20 och föreningens stadgar registrerades 2011-12-20 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 58:1 med gatuadressen Portalgatan 50-64 i Uppsala kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med åtta trappuppgångar. I bostadsrättsföreningen finns garageplatser, utvändiga biluppställningsplatser och parkering för cyklar.

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
1 rum och kök	12 st	468
2 rum och kök	10 st	591,5
3 rum och kök	35 st	2 919
4 rum och kök	25 st	2 476,5
5 rum och kök	11 st	<u>1 284,5</u>
Total bostadsarea uppgår till		7 739,5

Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

Styrelse, firmateckning och revisor

Tomas Olsson	Ledamot
Tommy Lennartsson	Ledamot
Cia Gad Böckman	Ledamot
My Quach	Ledamot
Harriet Mellenius	Ledamot
Tomas Stafström	Suppleant
Jonny Jansson	Suppleant
Anna Lundqvist	Suppleant
Ion Dimitri	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2015 hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2015-06-09.

Under ordinarie föreningsstämma valdes Mats Johansson, Revisorshuset, till revisor för räkenskapsåret.

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Mediator Fastighetskonsult AB
Elnät och elleverantör	Vattenfall
Lokalvård	Fejax AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Bredband	Telia
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning AB
Sophämtning	Ragn Sells AB
Hiss	Kone AB
Försäkring	If Skadeförsäkring AB
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 166 medlemmar och vid årets utgång 162 medlemmar. Under året har 18 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under 2015

Två årsbesiktning av etapp 1 är utförd.
Pågående garantidiskussion med PEAB angående knäppande i rören.
Byte av städfirma till trappstädning då vi inte varit nöjda.

Verksamheten under kommande år

Utökning av en till tvättmaskin i tvättstugan.
Uppsättning av grindar vid portalerna.
Upphandling av filterbyten till samtliga lägenheter.

Flerårsöversikt

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	6 049 484	1 044 405	-
Resultat efter finansiella poster	561 663	259 075	-
Balansomslutning	287 745 472	287 350 378	-
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	72%	72%	-
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	10 079	10 130	-
Genomsnittlig årsavgift bostäder (december kr/kvm)	645	645	-

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	26 890
Årets resultat	<u>561 663</u>
	588 553

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	232 185
Ur yttre reparationsfondes ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>356 368</u>
	588 553

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<u>Rörelseintäkter</u>			
Nettoomsättning	1	6 049 484	1 040 103
Övriga rörelseintäkter		<u>12 301</u>	<u>4 302</u>
Summa rörelseintäkter		6 061 785	1 044 405
<u>Rörelsekostnader</u>			
Driftskostnader	2	-2 054 039	-310 908
Personalkostnader	3	-157 828	0
Avskrivningar	4	<u>-1 985 768</u>	<u>-328 660</u>
Summa rörelsekostnader		-4 197 635	-639 568
Rörelseresultat		1 864 150	404 837
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		1 119	0
Räntekostnader		<u>-1 303 606</u>	<u>-145 762</u>
Summa finansiella poster		-1 302 487	-145 762
Resultat efter finansiella poster		561 663	259 075
Årets resultat		561 663	259 075

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	283 820 572	285 806 340
Summa materiella anläggningstillgångar		283 820 572	285 806 340
Summa anläggningstillgångar		283 820 572	285 806 340
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	16 071
Övriga fordringar	5	420 810	428 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	203 347	76 967
Summa kortfristiga fordringar		624 157	521 227
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 300 743	1 022 811
Summa kassa och bank		3 300 743	1 022 811
Summa omsättningstillgångar		3 924 900	1 544 038
SUMMA TILLGÅNGAR		287 745 472	287 350 378

BALANSRÄKNING, FORTS

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		174 138 750	174 138 750
Upplåtelseavgifter		33 496 250	33 496 250
Fond för yttre underhåll		232 185	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>207 867 185</u>	<u>207 635 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		26 890	0
Årets resultat		561 663	259 075
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>588 553</u>	<u>259 075</u>
Summa eget kapital		208 455 738	207 894 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	77 616 875	78 009 375
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>77 616 875</u>	<u>78 009 375</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut		392 500	392 500
Leverantörsskulder		165 383	63 840
Skatteskulder		413 350	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	629 154	990 588
Övriga skulder		72 472	0
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 672 859</u>	<u>1 446 928</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 745 472	287 350 378
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<u>Ställda säkerheter</u>			
Fastighetsinteckningar		78 500 000	78 500 000
<i>Summa ställda säkerheter</i>		<u>78 500 000</u>	<u>78 500 000</u>
<u>Ansvarsförbindelser</u>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2009:1 (K2). Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedstående.

Tillämpade avskrivningar: Byggnad ca 0,8 % per år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor

Upplýsningar till resultaträkningen**Not 1 Intäkternas fördelning**

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	4 994 928	832 630
Hysesintäkter garage	643 100	107 735
Hysesintäkter parkering	64 950	9 250
Debiterat vatten	346 506	90 488
Summa	6 049 484	1 040 103

Not 2 Driftskostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Fastighetsskötsel entreprenad	201 190	34 188
Fastighetsskötsel extra	45 720	1 063
Städ	132 765	19 263
Hissar	24 690	0
Reparationer	39 926	0
Underhåll	21 938	0
El	277 695	99 735
Uppvärmning	362 159	86 643
Vatten	211 579	1 580
Sophämtning	143 754	25 649
Försäkring	103 662	16 897
Kabel-TV	264 011	0
Telekommunikation	4 135	1 000
Extern revision	20 000	3 020
Redovisningstjänster	86 815	0
Fastighetsskatt/avgift	37 400	0
Övriga fastighetskostnader	76 600	21 870
Summa	2 054 039	310 908

Not 3 Personalkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	121 938	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
Sociala avgifter	35 890	0
Summa löner, arvoden sociala avgifter	157 828	0

Under året har föreningen haft 0 (0) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) personer.

Upplýsningar till balansräkningen**Not 4 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	286 135 000	197 193 250
-Nyanskaffningar	0	88 941 750
Utgående anskaffningsvärde	286 135 000	286 135 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-328 660	0
-Årets avskrivningar	-1 985 768	-328 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 314 428	-328 660
Redovisat värde vid årets slut	283 820 572	285 806 340
Varav byggnader	234 320 572	236 306 340
Varav mark	49 500 000	49 500 000
Summa	283 820 572	285 806 340

Fastighetsbeteckning Uppsala Kvarngärdet 58:1

Taxeringsvärde:	159 740 000	101 000 000
Byggnadsvärde	129 740 000	70 000 000
Markvärde	30 000 000	31 000 000
Summa taxeringsvärde	159 740 000	101 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	156 000 000	101 000 000
Lokaler	3 740 000	0

Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fordran Peab Bostad AB	0	428 189
Skattekontot	415 469	0
Övriga fordringar	5 341	0
Summa	420 810	428 189

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	43 871	42 243
Vattenintäkt	118 105	30 508
Socinet AB	0	2 466
Bankavgift	0	1 750
Övr. förutbet. kostnader och upplupna intäkter	41 371	0
Summa	203 347	76 967

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	207 635 000	0	0	259 075
Disposition av 2014 års resultat		232 185	26 890	-259 075
Årets resultat				561 663
Belopp vid årets utgång	207 635 000	232 185	26 890	561 663

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
SBAB	3-mån	0,90%	25 676 375
SBAB	2016.12.13	1,74%	26 167 000
SBAB	2018.12.13	2,02%	26 166 000

Summa fastighetslån**78 009 375**

Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering

-392 500**Summa långfristiga låneskulder****77 616 875**

Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2020.12.31

76 046 875

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

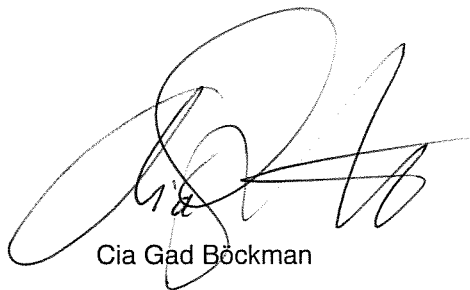
	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda årsavgifter	520 266	395 856
Upplupen revisionskostnad	20 000	18 125
Fastighetsskatt 2014	0	404 000
Fastighetsskötsel	0	16 775
El	0	45 963
Värme	88 888	55 207
Vatten och avlopp	0	1 580
Städ	0	19 263
Sophämtning	0	18 036
Ekonomisk förvaltning	0	14 167
Bankavgift	0	616
Telia	0	1 000
Summa	629 154	990 588

Underskrifter

Uppsala 2016 - 05-23



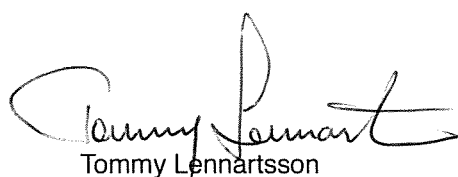
Tomas Olsson



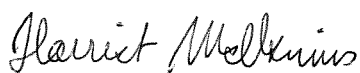
Cia Gad Bockman



My Quach



Tommy Lennartsson



Harriet Mellenius

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05-25



Mats Johansson
Revisorshuset

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gröna Huset
Org.nr 769624-0923

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gröna Huset för räkenskapsåret 2015.

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 2015-12-31 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 Brf Gröna Huset för räkenskapsåret 2015.

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

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 bostadsrättslagen.

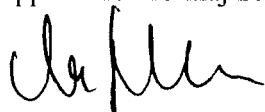
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Uppsala den 25 maj 2016



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se