

Brf Liljan 31
Org nr 716419-3901

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Liljan 31, bebyggdes 1911, helrenoverades 1996-1997. Föreningen registrerades 1985-07-01 och den ekonomiska planen är registrerad. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 1999-02-01. Fastigheten är belägen på Gästrikegatan 3, Stockholm, Stockholms Kommun. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 27 lägenheter och 2 lokaler. På fastigheten finns även 8 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kök,
9 stycken	2 rum och kök,
3 stycken	3 rum och kök
8 stycken	4 rum och kök
2 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 916 m²

Total lokalyta: 540 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AB. Fr o m 2012 övergår försäkringen till Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2011-06-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Noréus	Ordförande
	Elisabeth Ugglå	Vice ordförande (fastighetsfrågor)
	Christine Hartman Montalvo	Sekretare
	Christina Moberg	Kassör
	Lena Björklund Blair	Ledamot
	Martin Exner	Ledamot

Suppleant Annika Wik

Valberedning Jan Risberg

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Suppleant Ann-Sofie Ahlén

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman

hölls 2011-06-08.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassalikviditet	%	62	72	87	77	112
Årsavgift bostäder per kvm	kr	561	561	561	561	561
Driftskostnader per kvm	kr	290	280	256	274	246
Fastighetslån per kvm	kr	5 445	5 448	5 532	5 616	5 700
Genomsnittlig skuldränta	%	4,40	3,80	4,00	4,30	4,80
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska skick

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen kommer att gå igenom under året samt uppdateras.

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Förutom löpande underhåll för 68 155 kr har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som slipning av entrégolv för 24 450 kr, byte av låssystem för 102 083 kr, ramper till entrén 13 203 kr, målning gårdsdörrar och lackning av entrédörrar för 132 641 kr, renovering av hiss för 44 957 kr samt ovk för 35 074 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	213 483
Årets resultat	-213 288
kronor	195

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	159 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-352 400
i ny räkning överförs	193 595
kronor	195

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2011	2010
Föreningens intäkter	2	1 729 834	1 716 871
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-420 564	-294 113
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-82 794	-82 119
Driftskostnader	4	-712 592	-688 199
Avskrivningar		-149 149	-139 695
 Rörelseresultat		 364 735	 512 745
Ränteintäkter		442	150
Räntekostnader	5	-586 164	-521 571
 Resultat efter finansiella poster		 -220 987	 -8 676
Inkomstskatt		7 699	0
 Årets förlust		 <u>-213 288</u>	 <u>-8 676</u>
 Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-159 000	-158 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		352 400	167 000
 Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		 <u>-19 888</u>	 <u>324</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 031 599	34 179 605
Maskiner och inventarier	7	1 144	2 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		34 035 543	34 184 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	79 560
Övriga kortfristiga fordringar		182	4 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 643	13 251
		12 825	97 633
Kassa och bankmedel	10	325 131	261 055
Summa omsättningstillgångar		337 956	358 688
Summa tillgångar		34 373 499	34 543 380
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 385 400	18 385 400
Fastighetens underhållsfond		2 275 805	2 284 805
		20 661 205	20 670 205
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		213 483	213 158
Årets förlust		-213 288	-8 676
		195	204 482
Summa eget kapital		20 661 400	20 874 687
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	13 166 550	13 173 010
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	206 460	206 460
Leverantörsskulder		21 772	2 728
Övriga kortfristiga skulder	13	26 930	17 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	290 387	269 425
Summa kortfristiga skulder		545 549	495 683
Summa eget kapital och skulder		34 373 499	34 543 380
Ställda säkerheter	15	19 212 000	19 212 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier

5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar, föreningen har ansökt om återbetalning av ränteintäkter för tax 2008, 2009 samt tax 2010. Det totala beloppet 7 699 kronor är utbetalt i november 2011.

Föreningen har inget taxerat underskott.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 074 396	1 074 396
Hyror lokaler	462 910	457 907
Hyror garage	173 040	173 040
Utdelning Brandkontoret	2 210	3 250
Övriga intäkter	10 677	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 602	8 278
Summa	1 729 835	1 716 871

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	9 959	2 573
Hissar	29 993	41 012
Elinstallationer	8 384	0
Tvättstugor	465	3 709
Värmeinstallationer	2 770	0
Ventilation och sanitet	13 695	32 218
Trädgård, utemiljö	1 960	837
Konsultarvoden	929	0
	<u>68 155</u>	<u>80 349</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	139 736	9 028
Målningsarbeten	132 641	0
Hissar	44 958	0
Ventilation och sanitet	35 074	204 737
	<u>352 409</u>	<u>213 765</u>
Summa	420 564	294 114

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad, larmtjänst	79 123	59 843
Uppvärmningskostnad	366 535	378 332
Vatten- och avloppsavgifter	34 314	38 295
Elavgifter	74 292	67 065
Renhållning	38 906	37 796
Snöröjning	2 286	0
Förbrukningsinventarier/materiel	6 782	3 212
Fastighetsförsäkringar	14 786	14 082
Kabel-tv	6 581	6 561
Förvaltnings- och externa kostnader	88 987	83 013
Summa	712 592	688 199

Not 5 Räntekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	586 164	522 701
Avgår räntebidrag	0	-1 130
Summa	586 164	521 571

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 513 006	31 513 006
Utgående anskaffningsvärde	31 513 006	31 513 006
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 183 401	-1 044 849
Årets avskrivning	-148 006	-138 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 331 407	-1 183 401
Mark	3 850 000	3 850 000
Summa bokfört värde	34 031 599	34 179 605
Taxeringsvärde byggnader	29 074 000	29 074 000
Taxeringsvärde mark	23 490 000	23 490 000
	<u>52 564 000</u>	<u>52 564 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler	4 764 000	4 764 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	5 716	5 716
Akkumulerad avskrivning	-3 429	-2 286
Årets avskrivning	-1 143	-1 143
Summa	1 144	2 287

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående bokfört värde	2 800	2 800

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Larm jour	2 391	2 274
Upplupen räntebidrag	0	1 130
Fastighetsskötsel	8 567	8 292
Kabel-tv	1 685	1 555
Summa	12 643	13 251

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Kassa	2 000	2 000
Nordea företagskonto	322 880	234 123
Nordea sparkonto företag	251	24 931
Summa	325 131	261 054

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2011-01-01	18 385 400	2 284 805	213 158	-8 676	20 874 687
Avsättning till underhållsfond		158 000	-158 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-167 000	167 000		-
Omföring av föregående års resultat			-8 676	8 676	-
Årets resultat				-213 288	-213 288
Eget kapital 2011-12-31	18 385 400	2 275 805	213 482	-213 288	20 661 399

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	4,33%	100 000	4 325 000	2012-01-18
SEB Bolån	3,25%	6 460	248 010	2012-06-28
SEB Bolån	2,89%		200 000	2012-08-28
SEB Bolån	4,66%	100 000	3 600 000	2013-01-28
SEB Bolån	4,62%	60 000	4 000 000	2015-12-28
SEB Bolån	3,69%		1 000 000	2012-03-28
Summa fastighetslån		266 460	13 373 010	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld
Summa långfristig del

-266 460
13 106 550

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Momsavräkning	26 930	17 070
Summa	<u>26 930</u>	<u>17 070</u>

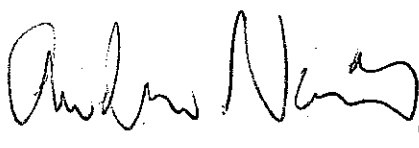
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 198	7 354
Övriga upplupna kostnader	106 776	119 635
Deponerad hyra lokal 03 003	18 516	18 516
Förskottsintibetalt för nya balkonger	14 113	14 113
Förutbetalda hyror och avgifter	147 785	109 807
Summa	290 388	269 425

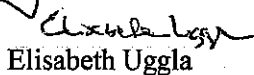
Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SEB	11 000 000	11 000 000
Nordea	8 212 000	8 212 000
	<u>19 212 000</u>	<u>19 212 000</u>
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	1 000 000	1 000 000

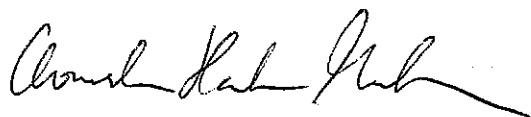
Stockholm 2012-05-25



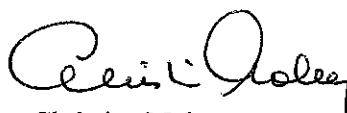
Anders Noréus
Ordförande



Elisabeth Ugglå



Christine Hartman Montalvo



Christina Moberg



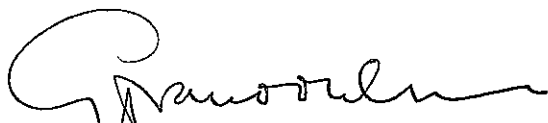
Lena Björklund Blair



Martin Exner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-06-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Liljan 31
org. nr 716419-3901**

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2011.

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.

Revisorernas 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning-
en och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljan för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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 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.

Sundsvall den 5 juni 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor