

Årsredovisning 2023

Brf Liljan 31

716419-3901



Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

ID:df5d0c00-0b24-11ef-928a-fba97147171b Status: Signerat av alla
ID:9b5488f0-0b81-11ef-b60c-098e86a37968 Status: Signerat av alla



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-07-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Liljan 31	1998	Stockholm

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 916 kvm och 2 lokaler om 240 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Christina Moberg	Ordförande
Camilla Söderling	Styrelseledamot
Michael Lee Blair	Styrelseledamot
Negin Ghaiseri	Styrelseledamot
Ulla Bergström	Styrelseledamot
Fredrik Rönnegård	Suppleant
Charlotte Revland	Suppleant
Helena Gustavsson Wahlund	Suppleant

Valberedning

Bengt Kristensson Uggla (sk)
Jonas Söderling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-08. Vid stämman beslutades om ändring av stadgarna, innebärande förtydliganden på ett antal punkter samt uppdatering i enlighet med ny lagstiftning. De av stämman antagna stadgarna registrerades därefter hos Bolagsverket..

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-04. Vid stämman valdes revisor samt en styrelsesuppleant. Vidare godkände stämman uppförande av balkonger .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elleverans	Telge Energi AB
Elnät	Ellevio AB
Sophämtning och vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Tidningar och grovavfall	Suez Recycling AB
Städning trapphus ocj tvättstuga	Aktiebolaget Stockholm Supportgroup
Service av utrustning tvättstuga	Stenlunds Maskincenter AB
TV	Tele 2 Sverige AB
Fibernät och gruppavtal bredband	Bahnhof AB
Serviceavtal för fjärrvärmecentral	Schneider Electric Svenska AB
Serviceavtal för pumpar	Pumphuset Sverige AB
Underhåll av hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Hisstelefon gårdshuset	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Hissbesiktningar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Snöskottning av tak	Ahlins plåt AB
Sotning	Peter Sotare
Skadedjursavtal	Nomor AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som styrelsen löpande uppdaterar. Underhållsplanen upprättades 2013. Senaste uppdateringen av planen gjordes i december 2023. Den version som underhållskostnaderna i planen är baserade på är REPAB 2022. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2124.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens samtliga lån löper med tre månaders bindningstid, vid årets slut med räntor runt 4,6%. För att finansiera byte av avloppsstammar tecknades under året ett nytt lån på 700 000 kr hos SEB. Föreningens lån amorterades med 100 000 kr (dessutom ökade medlen på föreningens transaktionskonto, se kassaflödesanalys).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

För att möta ökade kostnader beslutade styrelsen att höja avgifterna med 25% från och med januari 2024.

ID:df5d0c00-0b24-11ef-928a-fba97147171b Status: Signerat av alla
ID:9b5488f0-0b81-11ef-b60c-098e86a37968 Status: Signerat av alla

Förändringar i avtal

PwC i Sundsvall har under en lång rad år anlitats som föreningens revisorer. Från 2023 åtar sig PwC inte längre revision av bostadsrättsföreningar. Föreningen anlitar nu istället revisionskonsultbyrå Rävissor AB.

Avtalet med Telia rörande telefonen i gårdshushissen har sagts upp. I stället har en linjeomvandlare installerats, vilket innebär att samtal går direkt till Hissen AB under deras öppettid, för övrigt till larmbolaget You call. Det nya avtalet innebär en minskad kostnad.

Ett nytt "rättstopp" har installerats och i samband med detta har avtalet med Nomor förnyats.

Övriga uppgifter

Styrelsen samverkar med grannföreningar i frågor av gemensamt intresse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 243 514	2 133 963	1 985 584	1 958 330
Resultat efter fin. poster	-129 642	374 908	-855 440	284 691
Soliditet (%)	64	65	64	65
Yttre fond	-	459 423	818 149	1 390 196
Taxeringsvärde	106 940 000	106 940 000	91 370 000	91 370 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	642	619	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,1	56,1	59,8	59,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 894	5 581	5 998	5 946
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 598	4 354	5 331	5 284
Sparande per kvm totalyta, kr	261	338	277	371
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	54	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	147	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	229	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	1,25	0,83	0,94
Räntekänslighet (%)	8,73	8,70	9,68	9,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Med det regelverk vi använder för ekonomisk redovisning, K2, skrivs underhållsprojekt av som helhet det år de genomförs. En konsekvens av detta är att underskott ofta uppstår de år som större projekt genomförs, medan överskott uppstår andra år.

En annan anledning till underskottet 2023 är att avgifterna inte korrigerades tillräckligt för att ta höjd för de stora kostnadsökningar som inträffade under året, speciellt kostnader för räntor och värme.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	18 380 000	-	-	18 380 000
Upplåtelseavgifter	5 400	-	-	5 400
Fond, yttre underhåll	-459 423	-	459 423	0
Balanserat resultat	3 278 568	374 908	-459 423	3 194 054
Årets resultat	374 908	-374 908	-129 642	-129 642
Eget kapital	21 579 454	0	-129 642	21 449 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 194 054
Årets resultat	-129 642
Totalt	3 064 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	--459 423
Balanseras i ny räkning	2 604 989
	3 064 412

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 243 514	2 133 963
Övriga rörelseintäkter	3	22 448	58 142
Summa rörelseintäkter		2 265 962	2 192 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 660 076	-1 399 558
Övriga externa kostnader	9	-127 375	-112 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 124	-176 124
Summa rörelsekostnader		-1 963 576	-1 688 342
RÖRELSERESULTAT		302 386	503 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 258	9 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-441 287	-138 816
Summa finansiella poster		-432 028	-128 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 642	374 908
ÅRETS RESULTAT		-129 642	374 908

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	31 958 521	32 131 837
Maskiner och inventarier	12	8 469	11 277
Summa materiella anläggningstillgångar		31 966 990	32 143 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 969 790	32 145 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92 045	132 977
Övriga fordringar	14	13 636	13 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 904	78 415
Summa kortfristiga fordringar		190 585	224 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 310 232	654 099
Summa kassa och bank		1 310 232	654 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 500 817	878 854
SUMMA TILLGÅNGAR		33 470 607	33 024 768

Ⓢ ID:df5d0c00-0b24-11ef-928a-fba97147171b Status: Signerat av alla
Ⓢ ID:9b5488f0-0b81-11ef-b60c-098e86a37968 Status: Signerat av alla

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 385 400	18 385 400
Fond för yttre underhåll		-0	-459 423
Summa bundet eget kapital		18 385 400	17 925 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 194 054	3 278 568
Årets resultat		-129 642	374 908
Summa fritt eget kapital		3 064 412	3 653 477
SUMMA EGET KAPITAL		21 449 812	21 579 454
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		177 057	173 500
Summa långfristiga skulder		177 057	173 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 292 472	10 692 472
Leverantörsskulder		99 361	175 159
Skatteskulder		9 178	7 893
Övriga kortfristiga skulder		36 001	37 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	406 727	359 035
Summa kortfristiga skulder		11 843 739	11 271 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 470 607	33 024 768

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	302 386	503 763
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	176 124	176 124
	478 510	679 887
Erhållen ränta	9 258	9 961
Erlagd ränta	-441 286	-107 836
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 483	582 012
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 170	-107 177
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-198 076	104 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 423	579 523
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	225 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	225 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	3 016 672
Amortering av lån	0	-3 816 672
Depositioner	173 557	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	773 557	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	656 134	4 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	654 099	649 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 310 232	654 099

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljan 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,55 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 290 432	1 227 332
Övriga årsavgifter	2 400	2 400
Hysesintäkter, lokaler	709 668	650 065
Hysesintäkter, p-platser	230 400	229 450
Intäktssreduktion	-23 892	0
Vatten	11 038	14 732
Övriga intäkter	23 468	9 984
Summa	2 243 514	2 133 963

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	3	-0
Erhållna statliga bidrag	0	28 996
Elprisstöd	19 134	0
Övriga intäkter	2 859	28 996
Övriga rörelseintäkter	452	150
Summa	22 448	58 142

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 079	2 927
Städning	51 377	49 544
Besiktning och service	106 685	50 019
Trädgårdsarbete	97	100
Snöskottning	15 498	9 530
Övrigt	250	0
Summa	174 985	112 120

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	-28 016	173 359
Tvättstuga	15 138	0
VA	22 208	0
Hissar	29 253	4 709
Balkonger	2 650	0
Summa	41 233	178 068

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	24 532	280 214
VA	441 105	0
Gård/markytor	129 661	0
Summa	595 298	280 214

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	84 972	133 636
Uppvärmning	403 552	361 470
Vatten	83 019	67 439
Sophämtning	49 225	45 569
Summa	620 768	608 114

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	51 308	45 625
Kabel-TV	5 366	4 872
Bredband	59 504	59 544
Fastighetsskatt	111 614	111 000
Summa	227 792	221 041

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	48 623	51 636
Förbrukningsmaterial	1 716	3 905
Revisionsarvoden	32 388	20 166
Ekonomisk förvaltning	44 648	36 953
Summa	127 375	112 660

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	3 557	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	437 730	138 816
Summa	441 287	138 816

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 363 006	35 363 006
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363 006	35 363 006
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 231 169	-3 057 853
Årets avskrivning	-173 316	-173 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 404 485	-3 231 169
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 958 521	32 131 837
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 850 000</i>	<i>3 850 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 200 000	43 200 000
Taxeringsvärde mark	63 740 000	63 740 000
Summa	106 940 000	106 940 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 125	28 125
Utgående anskaffningsvärde	28 125	28 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 848	-14 040
Avskrivningar	-2 808	-2 808
Utgående avskrivning	-19 656	-16 848
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 469	11 277

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 586	13 313
Övriga fordringar	50	50
Summa	13 636	13 363

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 140	31 678
El	20 009	2 895
Försäkringspremier	17 880	15 548
Kabel-TV	1 436	1 342
Vatten	-0	-0
Bredband	11 287	11 248
Förvaltning	16 152	15 705
Summa	84 904	78 415

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-12-28	4,54 %	3 426 150	3 426 150
Nordea Hypotek	2023-11-23	1,77 %		2 541 672
Nordea Hypotek	2023-03-16	3,13 %		500 000
Nordea Hypotek	2023-01-18	2,22 %		4 225 000
Nordea Hypotek	2024-02-06	4,60 %	7 166 672	
SEB	2024-08-28	4,51 %	700 000	
Summa			11 292 822	10 692 822
Varav kortfristig del			11 292 822	10 692 822

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 792 822 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023	2022
Depositioner	-177 057	-173 500
Summa	-177 057	-173 500

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 085	23 909
Städning	4 364	4 182
El	9 735	18 370
Uppvärmning	60 962	55 383
Utgiftsräntor	57 466	43 244
Vatten	13 868	12 497
Förutbetalda avgifter/hyror	217 864	183 066
Beräknat revisionsarvode	18 383	18 383
Summa	406 727	359 035

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 212 000	19 212 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förutom löpande underhåll har under året synliga avloppsstammar i källarplanet bytts medan rör som löper inuti väggar har relinats. Arbetet utfördes av Team G El & VVS AB; kostnaden uppgick till totalt 414 813 kr. Anbud avseende gårdsrenovering har tagits in. En landskapsarkitekt har ritat förslag till utformning av de två innergårdarna; tre förslag presenterades för stämman, som beslutade gå vidare med ett av förslagen. Sedan en tid tillbaka förekommer lukt i några lägenheter i gårdshuset. Nira Rörteknik AB har anlåtats för att identifiera orsaken till lukten, dock utan att kunna identifiera källan. Då lukten möjligen härrör från ventilationssystemet kommer Strevent AB med början i januari 2024 att rengöra ventilationskanaler samt installera ny fläkt i gårdshuset.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Christina Moberg
Ordförande

Camilla Söderling
Styrelseledamot

Michael Lee Blair
Styrelseledamot

Negin Ghaiseri
Styrelseledamot

Ulla Bergström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Revisor

ⓔ ID:df5d0c00-0b24-11ef-928a-fba97147171b Status: Signerat av alla
ⓔ ID:9b5488f0-0b81-11ef-b60c-098e86a37968 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Brf Liljan 31 716419-3901 Ej undertecknad årsredovisning 2023

ID: df5d0c00-0b24-11ef-928a-fba97147171b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-05

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Liljan 31 7164193901

Negin Ghaiseri

neginghaiseri@gmail.com

Signerat: 2024-05-05 23:39 BankID Negin Ghaiseri

Bostadsrättsföreningen Liljan 31 7164193901

Michael Lee Blair

mblair.sthlm@gmail.com

Signerat: 2024-05-05 23:52 BankID Michael Lee Blair

Bostadsrättsföreningen Liljan 31 7164193901

Christina Charlotta Moberg

kimo@kth.se

Signerat: 2024-05-06 08:18 BankID CHRISTINA MOBERG

Bostadsrättsföreningen Liljan 31 7164193901

Ulla Maria Bergström

u.bergstrom08@gmail.com

Signerat: 2024-05-05 23:41 BankID ULLA BERGSTRÖM

Bostadsrättsföreningen Liljan 31 7164193901

Maria Camilla Söderling

camilla.soderling@establish-schening.com

Signerat: 2024-05-06 08:03 BankID CAMILLA

SÖDERLING

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Liljan 31 716419-3901 Ej undertecknad årsredovisning 2023_20240505211659.pdf	671.1 kB	549d 3107 9a46 56af 5a14 6ff7 e23c 0718 388a cc5c e7c9 a86a 332e ef0e e697 92bc

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-05	23:17	Skapat via API.
2024-05-05	23:39	Signerat Negin Ghaiseri, Bostadsrättsföreningen Liljan 31 Genomfört med: BankID av Negin Ghaiseri. IP: 80.216.30.43
2024-05-05	23:41	Signerat Ulla Maria Bergström, Bostadsrättsföreningen Liljan 31 Genomfört med: BankID av ULLA BERGSTRÖM. IP: 82.196.111.107
2024-05-05	23:52	Signerat Michael Lee Blair, Bostadsrättsföreningen Liljan 31 Genomfört med: BankID av Michael Lee Blair. IP: 80.216.17.67

Händelser

2024-05-06	08:03	Signerat Maria Camilla Söderling, Bostadsrättsföreningen Liljan 31 Genomfört med: BankID av CAMILLA SÖDERLING. IP: 155.4.171.106
2024-05-06	08:18	Signerat Christina Charlotta Moberg, Bostadsrättsföreningen Liljan 31 Genomfört med: BankID av CHRISTINA MOBERG. IP: 155.4.221.203

 ID:9b5488f0-0b81-11ef-b60c-098e86a37968 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljan 31 716419-3901

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2023.

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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2023-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2023.

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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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 revisionen 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 som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 9b5488f0-0b81-11ef-b60c-098e86a37968

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-06

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Liljan 31 7164193901

David Oskar Petter Walman

info@ravisor.se

Signerat: 2024-05-06 10:22 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
df5d0c00-0b24-11ef-928a-fba97147171b-signerat.pdf	1.1 MB	0557 a8a1 eaea 3201 ed83 6512 4c3b 3851 38eb 5369 2d8b ac68 8461 d6eb ffb7 69a5
rb Liljan 31_20240506082108.pdf	125.9 kB	7bf6 87a4 78ce aeee 9f8b d8dc dcd0 8474 2991 8dca 8866 ae84 ce6e ddef e2ec 0038

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-06	10:21	Skapat via API.
2024-05-06	10:22	Signerat David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Liljan 31 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19