

Bostadsrättsföreningen

Liljan 31

Årsredovisning 2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010 01 01- 2010 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 31 maj 2010 bestått av:

Ordinarie	Anders Noréus	Ordförande
	Christine Montalvo	Sekreterare
	Jelena Berglund	Kassör
	Elisabet Uggla	Ledamot
	Christofer Rosengren	Ledamot

Suppleant Lena Björklund Blair

Revisorer

Ordinarie Göran O Ohlsson Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Jan Risberg

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Liljan 31, Stockholm, bebyggdes 1911 och helrenoverades 1996-97.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 27 lägenheter, två lokaler och åtta garageplatser.

Fastigheten är belägen på Gästrikegatan 3, Stockholm.

Fastigheten är en äkta bostadsrättsförening.

Total bostadsyta: 1 916 m²

Total lokalyta: 540 m²

Utveckling

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgifter lägenhet kr/m ²	561	564	561	561	623
Kassalikviditet %*	72	87	77	112	164
Belåning kr/m ²	5 448	5 532	5 616	5 700	5 774
Genomsnittsränta exkl. räntebidrag	3,8%	4,0%	4,3%	4,8%	4,9%

*Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Föreningen har inga anställda. Under året har fyra bostadsrätt överlåtits.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Sverige Försäkrings AB.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades 1999 02 01.

Verksamhet under det gångna året.

Löpande underhåll för 80 349 kronor har utförts.

Utöver detta har periodiskt underhåll för 213 764 kronor utförts, som föreslås att tas ur underhållsfonden.

Se sidan sju.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	213 158
årets resultat	-8 676
	204 483

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsätts enligt budget	158 000
från fastighetens underhållsfond uttages	-167 000
i ny räkning överföres	213 483
	204 483

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2010 01 01 -2010 12 31	2009 01 01 -2009 12 31
Föreningens intäkter	1	1 716 871	1 748 442
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-294 113	-266 875
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-82 119	-81 294
Driftskostnader	3	-605 186	-559 440
Förvaltnings- och externa kostnader		-83 013	-69 197
Avskrivningar	4	-139 695	-130 242
Rörelseresultat		512 745	641 394
Ränteintäkter		150	443
Räntekostnader	5	-521 571	-516 625
Resultat efter finansiella poster		-8 676	125 212
Inkomstskatt	6	0	-124
Årets resultat		-8 676	125 088
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-158 000	-137 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		167 000	12 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		324	88

BALANSRÄKNING	NOT	2010 12 31	2009 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 179 605	34 318 157
Inventarier	8	2 287	3 430
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		34 184 692	34 324 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		79 560	32 223
Övriga kortfristiga fordringar	10	4 822	1 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 251	14 019
		97 633	48 198
<i>Kassa och bankmedel</i>	12	261 055	363 706
Summa omsättningstillgångar		358 688	411 904
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>34 543 380</u>	<u>34 736 291</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 385 400	18 385 400
Fastighetens underhållsfond	13	2 284 805	2 159 805
		20 670 205	20 545 205
<i>Fritt eget kapital</i>	14		
Balanserat resultat		213 158	213 071
Årets resultat		-8 676	125 088
		204 483	338 158
Summa eget kapital		20 874 687	20 883 363
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	13 173 010	13 379 470
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 728	65 073
Övriga kortfristiga skulder	16	230 884	222 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	262 071	186 006
Summa kortfristiga skulder		495 682	473 459
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>34 543 380</u>	<u>34 736 291</u>
Ställda säkerheter	18	19 212 000	19 212 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Löpande verksamhet	2010	2009
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 717 021	1 748 885
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 586 002	-1 493 555
Jämförelsestörande poster/avrundning		-1
	131 019	255 329
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-49 435	-10 115
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	22 224	-12 344
Från den löpande verksamheten	103 808	232 870
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	103 808	232 870
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-206 460	-206 460
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-102 652	26 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	261 054	363 706

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond redovisas efter beslut vid föreningsstämma.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4, och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2010	2009
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 074 396	1 080 538
Hysesintäkter	589 985	611 597
Debiterade fastighetsskatter	40 962	40 380
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 278	11 047
Ersättning från medlemmar för nycklar	0	2 800
Ersättning från försäkringsbolag	0	0
Utdelning Brandkontoret	3 250	2 080
	1 716 871	1 748 442
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	2 573	2 571
Målningsarbeten	0	4 679
Hissar	41 012	23 804
Elinstallationer	0	3 156
Tvättutrustning	3 709	8 249
Ventilations- och sanitetskostnad	32 218	11 744
Trädgårdsarbeten	837	1 994
Konsultarvoden	0	4 777
Vattenskador	0	0
	80 349	60 973
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Nätväggar i källaren	0	26 895
Utbyte lås	0	32 275
Utbyte tvättutrustning	0	118 718
Upprättad energideklaration	0	28 014
Avlopps renovering	13 354	0
Installation av radonsug o ventilation	171 456	0
Öppnat o återställ vägg för rörbyte hos restaurang	9 028	0
OVK besiktning	19 927	0
	213 765	205 902
Totala underhållskostnader	294 113	266 875

	2010	2009
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	57 623	51 892
Larmtjänst	2 220	0
Uppvärmningskostnad	378 332	330 319
Sotning, imkanaler	0	11 920
Vatten- och avloppsavgifter	38 295	40 051
Elavgifter	67 065	61 693
Renhållning	37 796	36 741
Förbrukningsmaterial	3 212	1 333
Fastighetsförsäkringar	14 082	19 179
Kabel-tv	6 561	6 312
	605 186	559 440

4 Avskrivningar

Byggnadens värde skrivs av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på anskaffningsvärdet och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar.

Inventarier skrivs av under fem år	138 552	129 099
	1 143	1 143
	139 695	130 242

5 Räntekostnader

Räntekostnader	522 701	544 009
Avgår räntebidrag	-1 130	-27 384
	521 571	516 625

Räntebidraget upphörde 31 dec 2010.

6 Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen slopad.

Högsta förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

	2010 12 31	2009 12 31
7 Byggnader och mark		
Byggnadsvärde	31 513 006	31 513 006
Ackumulerad avskrivning	-1 183 401	-1 044 849
Mark	3 850 000	3 850 000
Summa bokfört värde	34 179 605	34 318 157
Taxeringsvärde byggnader	29 074 000	27 845 000
Taxeringsvärde mark	23 490 000	17 650 000
	52 564 000	45 495 000

8 Inventarier

Cykelställ	5 716	5 716
Ackumulerad avskrivning	-3 429	-2 286
	2 287	3 430

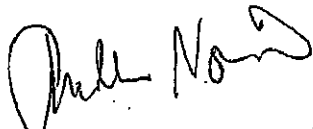
9 Andra långfristiga fordringar

Insats SBC	2 800	2 800
------------	--------------	--------------

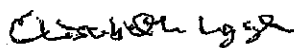
	2010 12 31	2009 12 31
10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	109	1 956
Skattefordran	4 713	0
Momsfordran	0	0
	4 822	1 956
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Räntebidrag	1 130	1 978
Förutbetald jour	2 274	2 220
Förutbetald kabel-tv	1 555	1 590
Förutbetald fastighetsskötsel	8 292	8 231
	13 251	14 019
12 Kassa och bankmedel		
Handkassa	2 000	2 000
Nordea, specialinlåning	24 931	24 781
Nordea	55 277	149 277
SEB	178 846	187 649
	261 055	363 706
13 Fastighetens underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	2 159 805	2 237 805
Avsättning enligt stämmobeslut	137 000	137 000
Uttag enligt stämmobeslut	-12 000	-215 000
	2 284 805	2 159 805
14 Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	338 158	135 071
Avsättning fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	-137 000	-137 000
Uttag fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	12 000	215 000
Årets resultat	-8 676	125 088
	204 483	338 158
	2010 12 31	
15 Fastighetslån	Skuld Ränta	Amortering Omsättes
SEB	254 470 2,51%	6 460 rörlig ränta
SEB	4 000 000 4,62%	0 2015-12-28
SEB	1 000 000 2,46%	0 rörlig ränta
Nordea	4 425 000 4,33%	100 000 2012 01 18
SEB	3 700 000 4,66%	100 000 2013 01 28
	13 379 470	206 460
Avgår beräknade amorteringar nästa verksamhetsår redovisade som kortfristig skuld	-206 460	
	13 173 010	
	2010 12 31	2009 12 31
16 Övriga kortfristiga skulder		
Skatteskuld	7 354	2 074
Momsskuld	17 070	13 846
Beräknade amorteringar nästa verksamhetsår	206 460	206 460
	230 884	222 380

	2010 12 31	2009 12 31
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	119 635	54 283
Deponerad hyra lokal 03 003	18 516	18 516
Förskottsinbetalt för nya balkonger	14 113	14 113
Förutbetalda hyror och avgifter	109 807	99 094
	262 071	186 006
18 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SEB	11 000 000	11 000 000
Nordea	8 212 000	8 212 000
	19 212 000	19 212 000
Obelånade pantbrev förvarade av Lantmäteriet	1 000 000	1 000 000

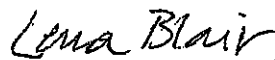
Stockholm 2011-10-09



Anders Norén

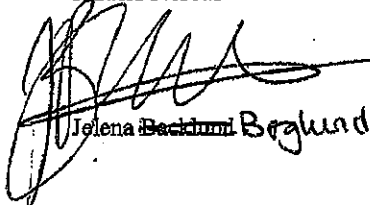


Elisabet Uggla



~~Christofer Rosengren~~

LENA BLAIR

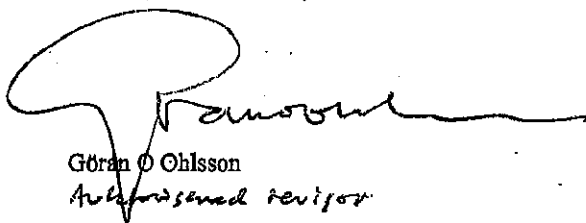


Jelena Becklund



Christine Montalvo

Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2011-05-21



Göran Öhlsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Liljan 31

Org nr 716419-3901

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

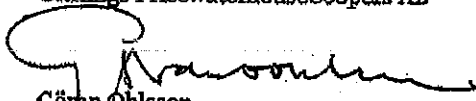
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 7 juni 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor