

Årsredovisning 2017

BRF LILJAN 31
716419-3901

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Liljan 31 på adressen Gästrikegatan 3 i Stockholm. Föreningen har 27 lägenheter om totalt 1 916 kvm och 2 lokaler om 240 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Christina Moberg	Ordförande
Ola Stafström	Vice ordförande
Christine Hartman Montalvo	Sekreterare
Ulla Bergström	Ledamot
Lena Björklund Blair	Ledamot
Annika Back	Ledamot
Helena Gustavsson	Suppleant
Peter Klein	Suppleant

Valberedning

Michael Blair och Monica Ryd Carlqvist (suppleant).

Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter av styrelsen i förening.

Revisorer

Lars Nordenö	Auktoriserad revisor	PWC
Anneli Noréus	Revisorsuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fjärrvärme	Fortum värme AB
Sophämtning och vatten	Stockholm Vatten VA AB
Elleverans	Telge Energi AB
Snöskottning av tak	Ahlins plåt
Städning trapphus o tvättstuga	Sthlm Supportgroup AB
Grovavfall	Sita Sverige AB
Utrustning tvättstuga	Miele Professional
TV	Com hem
Fibernät	A3
Serviceavtal för fjärrvärmecentral	Schneider Electric AB
Underhåll av hissar	Hissen Elektromekaniska Verkstad AB
Hissbesiktningar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisslarm	Lövestad Larmcentral AB
Hisstelefon gårdshus	Teliasonera AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning:

Föreningens fastighet, Liljan 31, bebyggdes 1911 och helrenoverades 1996-1997. De senaste stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2016-07-13.

Lägenhetsfördelning:

- 6 stycken 1 rum och kök
- 7 stycken 2 rum och kök
- 1 stycken 2 rum och kokvrå
- 5 stycken 3 rum och kök
- 6 stycken 4 rum och kök
- 2 stycken 5 rum och kök

Vid räkenskapsårets slut var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens samtliga lån löper med tre månaders bindningstid, för närvarande med räntor mellan 0.58 och 0.96%. Föreningens lån amorterades med 200 000 kr under 2017.

Förändringar i avtal

Avtal har under året tecknats med A3 och Schneider Electric AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 958	1 957	1 927	1 863
Resultat efter fin. poster	556	366	529	371
Soliditet, %	65	65	64	62
Yttre fond	2 462	2 462	2 289	2 103
Taxeringsvärde	68 427	68 427	57 782	57 782
Bostadsyta, kvm	1 916	1 916	1 916	1 916
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	618	618	618	618
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 933	6 024	6 252	6 605
Genomsnittlig skuldränta, %	0,71	0,74	2,25	2,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	18 380	-	-	18 380
Upplåtelseavgifter	5	-	-	5
Fond, yttre underhåll	2 462	-	-	2 462
Balanserat resultat	793	366	-	1 159
Årets resultat	366	-366	556	556
Eget kapital	22 007	0	556	22 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 159
Årets resultat	<u>556</u>
Totalt	<u>1 715</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	<u>1 715</u>
	<u>1 715</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 958	1 957
Rörelseintäkter		20	0
Summa rörelseintäkter		1 977	1 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 036	-1 234
Övriga externa kostnader	8	-133	-102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176	-173
Summa rörelsekostnader		-1 345	-1 509
Rörelseresultat		633	449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-81	-87
Summa finansiella poster		-77	-82
Resultat efter finansiella poster		556	366
Årets resultat		556	366

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	32 998	33 172
Maskiner och inventarier	11	25	28
Pågående projekt		0	6
Summa materiella anläggningstillgångar		33 024	33 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		33 027	33 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42	28
Övriga fordringar	13	19	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39	38
Summa kortfristiga fordringar		100	86
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 328	757
Summa kassa och bank		1 328	757
Summa omsättningstillgångar		1 428	843
Summa tillgångar		34 454	34 052

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 385	18 385
Fond för yttre underhåll	2 462	2 462
Summa bundet eget kapital	20 848	20 848

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 159	793
Årets resultat	556	366
Summa fritt eget kapital	1 715	1 159

Summa eget kapital	22 563	22 007
---------------------------	---------------	---------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	11 168	11 343
Summa långfristiga skulder		11 168	11 343

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		100	87
Övriga kortfristiga skulder		159	161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	265	254
Summa kortfristiga skulder		724	703

Summa eget kapital och skulder		34 454	34 052
---------------------------------------	--	---------------	---------------

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Liljan 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	586	594
Hysesintäkter, p-platser	172	172
Intäktsreduktion	0	-2
Årsavgifter, bostäder	1 185	1 185
Övriga intäkter	35	8
Summa	1 977	1 957

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	16	28
Fastighetsskötsel	4	1
Snöskottning	9	18
Städning	48	42
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	0	2
Summa	77	91

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	181	52
Summa	181	52

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Fiberinstallation	13	0
Undersökning gårdsbjälklag	67	0
Ny fjärrvärmecentral	0	452
Summa	80	452

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	62	56
Sophämtning	51	50
Uppvärmning	370	362
Vatten	52	50
Summa	534	517

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	41	1
Fastighetsförsäkringar	28	28
Fastighetsskatt	90	89
Kabel-TV	4	4
Summa	163	122

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3	2
Juridiska kostnader	39	24
Kameral förvaltning	38	35
Revisionsarvoden	26	18
Övriga förvaltningskostnader	27	23
Summa	133	102

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	81	87
Summa	81	87

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 191	-2 018
Årets avskrivning	-173	-173
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 365	-2 191
Utgående restvärde enligt plan	32 998	33 172
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 850	3 850

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 407	32 407
Taxeringsvärde mark	36 020	36 020
Summa	68 427	68 427

Not 11, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28	0
Inköp	0	28
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28	28
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-3	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3	0
Utgående restvärde enligt plan	25	28

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar	3	3
Summa	3	3

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Conzignus	0	0
Deklarerad skatt	2	3
Skattekonto	17	17
Summa	19	20

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	0	0
Försäkringspremier	9	9
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	1	1
Räntor	3	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	16
Summa	39	38

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2017-12-31	2016-12-31
SEB	2019-12-28	0,76 %	3 426	3 426
SEB	2018-01-28	0,64 %	3 017	3 092
SEB	2018-12-28	0,79 %	900	900
Nordea	2018-01-18	0,58 %	4 025	4 125
Summa			11 368	11 543
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			200	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	10
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	164	162
Städning	4	4
Uppvärmning	55	53
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19
Summa	265	254

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 212	19 212
Summa	19 212	19 212

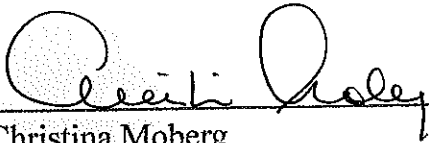
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under året har fibernät installerats i fastigheten; gruppavtal för föreningen har tecknats. Gårdsbjälklagen har undersökts; inga omedelbara åtgärder krävs, men sådana kan bli aktuella inom några år. Caféloken har under året övertagits av Toconoco AB som öppnat Café Koya med japansk inriktning. Ny värmecentral håller på att installeras i fastigheten. Ombyggnad av soprum i anslutning till garage samt förbättring av ventilationen pågår.

Underskrifter

Stockholm, 2018-05-02

Ort och datum



Christina Moberg

Ordförande



Christine Hartman Montalvo

Sekreterare



Ulla Bergström

Ledamot



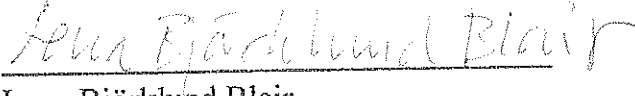
Ola Stafström

Vice ordförande



Anika Back

Ledamot



Lena Björklund Blair

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 04



PWC

Lars Nordenö

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

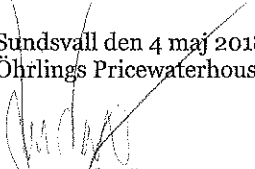
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 4 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor