

Årsredovisning 2014

BRF LILJAN 31
716419-3901

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 och 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

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

Antalet medlemmar var vid årets slut 41.

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärmesystem.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-06-18 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christina Moberg Martin Exner Johan Haglind Elisabeth Ugglå Lena Björkhund Blair	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Fastighetsansvarig Husvärd
Suppleanter	Bengt Carlqvist Tommy Kullberg	
Valberedning	Jan Risberg Frida Arlegård	Suppleant
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Göran Ohlsson Anneli Noréus	Huvudansvarig revisor Suppleant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen bytte från årsskiftet 2013/14 ekonomisk förvaltare till Hem och Fastighet AB. Sedan den 1 april har C5-gruppen anlitats som fastighetsförvaltare.

Föreningen har bytt elleverantör, från Mälarenergi till Telge energi AB samt tecknat nya avtal för underhåll av fastighetens hissar med AB City Hiss, Lövestads Larmcentral och Hissbesiktningar i Sverige AB.

Hyresrätten till cafélokalen övertogs under året av Raw Sallad HB sedan den tidigare hyresgästen sagts upp för avflyttning. I samband med övertagandet renoverades lokalen. Föreningen stod för en del av kostnaden för renoveringen (27 000 kr).

Stampsopning har utförts under året i samtliga lägenheter.

Styrelsen har under året låtit upprätta en ny underhållsplan.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 878 472	1 885 485	1 797 627	1 729 834
Årsresultat	370 755	232 185	-153 054	-213 288
Soliditet, %	62	61	60	60
Yttre fond	2 102 697	1 929 352	2 082 405	2 275 805
Taxeringsvärde	57 782 000	57 782 000	52 564 000	52 564 000
Bostadsyta	1 916	1 916	1 916	1 916
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	618	621	575	561
Lån per kvm bostadsyta	6 605	6 861	6 909	6 979
Genomsnittlig skuldränta, %	2,86	3,19	4,10	4,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	252 433
Årets resultat	370 755
Totalt	<u>623 189</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning

173 346

449 843

623 189

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		1 863	1 885
Övriga intäkter		16	0
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		1 878	1 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-831	-953
Övriga kostnader	6	-101	-90
Löner och arvoden	7	-35	-13
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-176	-176
Summa rörelsekostnader		-1 143	-1 232
Rörelseresultat		735	654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-368	-421
Summa finansiella poster		-364	-421
Resultat efter finansiella poster		371	232
Årets vinst		371	232

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	33 518	33 695
Summa materiella anläggningstillgångar		33 518	33 695
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		33 521	33 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	2
Övriga kortfristiga fordringar	10	22	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34	22
Summa kortfristiga fordringar		62	24
Kassa och bank			
Kassa och bank		707	559
Summa kassa och bank		707	559
Summa omsättningstillgångar		768	583
Summa tillgångar		34 290	34 281

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		18 380	18 380
Upplåtelsekapital		5	5
Fond för yttre underhåll		2 103	1 929
Summa bundet eget kapital		20 488	20 315
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		252	194
Årets vinst		371	232
Summa fritt eget kapital		623	426
Summa eget kapital		21 111	20 741
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 455	13 046
Summa långfristiga skulder		12 455	13 046
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	100
Leverantörsskulder		101	115
Skatteskulder		13	11
Övriga kortfristiga skulder		162	148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	248	120
Summa kortfristiga skulder		724	494
Summa eget kapital och skulder		34 290	34 281
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		19 212	19 212
Summa ställda säkerheter		19 212	19 212

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Liljan 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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 %

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Hysesintäkter	615	670
Årsavgifter	1 185	1 190
Övriga intäkter	79	25
Summa	1 878	1 885

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	22	0
Snöskottning	3	0
Städning och fastighetsskötsel	45	63
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	33	0
Summa	103	63

Not 3, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	67	86
Sophämtning	45	23
Uppvärmning	335	374
Vatten	44	40
Summa	492	523

Not 4, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	20	18
Fastighetsskatt	91	90
Kabel-TV	7	7
Summa	118	116

Not 5, Reparationer och underhåll	2014	2013
Löpande underhåll	118	252
Summa	118	252

Not 6, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	0	4
Kameral förvaltning	42	0
Övriga förvaltningskostnader	57	86
Summa	101	90

Not 7, Löner och arvoden	2014	2013
Revisionsarvoden	35	13
Summa	35	13

Not 8, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 668	1 492
Årets avskrivning	-176	-176
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 845	-1 668
Utgående restvärde enligt plan	33 518	33 695
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 850</i>	<i>3 850</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	30 112	30 112
Taxeringsvärde mark	27 670	27 670
Summa	57 782	57 782

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	368	421
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	368	421

Not 10, Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	22	0
Summa	22	0

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	1	0
Räntor	3	0
Vatten	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	22
Summa	34	22

Not 12, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	18 380	-	-	18 380
Upplåtelseavgifter	5	-	-	5
Fond, yttre underhåll	1 929	-	173	2 103
Balanserat resultat	194	232	-173	252
Årets resultat	232	-232	371	371
Eget kapital 2014-12-31	20 741	0	371	21 111

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
SEB	2016-12-28	1,4 %	900	1 350
SEB	2016-06-28	3,36 %	237	237
SEB	2015-12-28	4,62 %	3 926	3 926
SEB	2015-01-28	1,47 %	3 292	3 333
Nordea	2015-01-20	1,61 %	4 300	4 300
Summa		2,53 %	12 655	13 146

<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>	200	100
--	-----	-----

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	0
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	160	90
Uppvärmning	52	0
Utgiftsräntor	1	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24
<i>Summa</i>	248	120

Underskrifter

Stockholm 28.4.2015

Ort och datum

Christina Moberg

Christina Moberg
Ordförande

Martin Exner

Martin Exner
Vice ordförande

Johan Haglind

Johan Haglind
Sekreterare

Lena Björklund Blair

Lena Björklund Blair

Elisabeth Uggl

Elisabeth Uggl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 07

Göran Ohlsson

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2014.

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 2014 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 disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2014.

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 7 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor