

Årsredovisning 2018

BRF LILJAN 31
716419-3901

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Sida

2
6
7
9

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

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.

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 t o m 2018-10-08	Vice ordförande
Camilla Söderling	Ledamot, Vice ordförande from 2018-10-09
Christine Hartman Montalvo	Ledamot, Sekreterare
Ulla Bergström	Ledamot
Måna Diedrichs	Suppleant
Helena Gustavsson	Suppleant
Victor Wellenstan	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 2018-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet Förvaltning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning och vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Elleverans	Telge Energi AB
Elnät	Fortum Ellevio
Snöskottning av tak	Ahlins plåt AB
Städning trapphus o tvättstuga	Aktiebolaget Stockholm Supportgroup AB
Tidningar och Grovavfall	Suez Recycling AB
Utrustning tvättstuga	Miele Professional
TV	Com Hem AB
Fibernät och Gruppavtal Bredband	A3 Sverige AB
Serviceavtal för fjärrvärmecentral	Schneider Electric AB
Underhåll av hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Hissbesiktningar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisslarm	Lövestad Larmcentral AB
Hisstelefon gårdshus	Teliasonera AB
Skadedjursavtal	Nomor AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning:

Föreningens fastighet, Liljan 31, bebyggdes 1911 och helrenoverades 1996-1997. De senaste stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2018-10-10.

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 0.61 och 0.98%. Föreningens lån amorterades med 200 000 kr under 2018.

Förändringar i avtal

Avtal har under året tecknats med Nomor AB avseende Wisetrap.

Ventilation

Under året har ett projekt avseende förbättrad ventilation från restaurang och garage igångsatts. Ny kanal för att ventilerar garaget har byggts och som ersättning för äldre fläkt har ny fläkt monterats på taket för ventilation av restaurangen. I samband med detta har soprummet i garaget byggts ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 966	1 958	1 957	1 927
Resultat efter fin. poster	-13	556	366	529
Soliditet, %	66	65	65	64
Yttre fond	2 462	2 462	2 462	2 289
Taxeringsvärde	68 427	68 427	68 427	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	5 842	5 933	6 024	6 252
Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	0,71	0,74	2,25
Belåningsgrad, %	34,10	34,45	34,80	35,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	18 380	-	-	18 380
Upplåtelseavgifter	5	-	-	5
Fond, yttre underhåll	2 462	-	-	2 462
Balanserat resultat	1 159	556	-	1 715
Årets resultat	556	-556	-13	-13
Eget kapital	22 563	0	-13	22 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 715
Årets resultat	-13
Totalt	1 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-3
Balanseras i ny räkning	1 705
	1 702

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

23
a/b
WB

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 966	1 962
Rörelseintäkter		47	16
Summa rörelseintäkter		2 013	1 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 643	-1 036
Övriga externa kostnader	8	-122	-133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176	-176
Summa rörelsekostnader		-1 941	-1 345
Rörelseresultat		72	633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-90	-81
Summa finansiella poster		-85	-77
Resultat efter finansiella poster		-13	556
Årets resultat		-13	556

es
cl
cc

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	32 825	32 998
Maskiner och inventarier	11	23	25
Summa materiella anläggningstillgångar		32 848	33 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		32 850	33 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88	42
Övriga fordringar	13	19	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51	39
Summa kortfristiga fordringar		158	100
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 203	1 328
Summa kassa och bank		1 203	1 328
Summa omsättningstillgångar		1 360	1 428
Summa tillgångar		34 211	34 454

15
an
GR

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		1 715	1 159
Årets resultat		-13	556
Summa fritt eget kapital		1 702	1 715
Summa eget kapital		22 550	22 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 993	11 168
Summa långfristiga skulder		10 993	11 168
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		86	100
Övriga kortfristiga skulder		118	159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	264	265
Summa kortfristiga skulder		668	724
Summa eget kapital och skulder		34 211	34 454

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	598	586
Hysesintäkter, p-platser	172	172
Intäktsreduktion	-23	0
Årsavgifter, bostäder	1 185	1 185
Övriga intäkter	80	35
Övriga årsavgifter	2	0
Summa	2 013	1 977

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	43	16
Fastighetsskötsel	2	4
Snöskottning	9	9
Städning	46	48
Trädgårdsarbete	3	1
Övrigt	54	0
Summa	156	77

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	145	181
Summa	145	181

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Nya portar	3	0
Ventilation	606	0
Fiberinstallation	0	13
Undersökning gårdsbjälklag	0	67
Övrigt	0	-0
Summa	610	80

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	72	62
Sophämtning	54	51
Uppvärmning	380	370
Vatten	55	52
Summa	561	534

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	44	41
Fastighetsförsäkringar	33	28
Fastighetsskatt	90	90
Kabel-TV	5	4
Summa	171	163

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	3
Juridiska kostnader	29	39
Kameral förvaltning	39	38
Revisionsarvoden	19	26
Övriga förvaltningskostnader	35	27
Summa	122	133

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	90	81
Summa	90	81

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 365	-2 191
Årets avskrivning	-173	-173
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 538	-2 365
Utgående restvärde enligt plan	<u>32 825</u>	<u>32 998</u>
<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	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28	28
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28	28
Ingående ackumulerad avskrivning	-3	0
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-6	-3
Utgående restvärde enligt plan	<u>23</u>	<u>25</u>

ES
a
a
VB

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar	3	3
Summa	3	3

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	1	2
Skattekonto	17	17
Övriga fordringar	1	0
Summa	19	19

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	9	0
Försäkringspremier	12	9
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	1	1
Räntor	1	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	15
Summa	51	39

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2019-12-28	1,12 %	3 426	3 426
SEB	2020-01-28	0,89 %	2 942	3 017
SEB	2020-12-28	1,03 %	900	900
Nordea	2019-01-18	0,61 %	3 925	4 025
Summa			11 193	11 368

Varav amorteras inom 12 månader 200

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	18
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	163	164
Städning	4	4
Uppvärmning	49	55
Utgiftsräntor	6	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19
Summa	264	265

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 212	19 212
Summa	19 212	19 212

Underskrifter

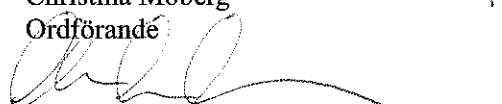
Stockholm, 2019 - 04 - 08
Ort och datum



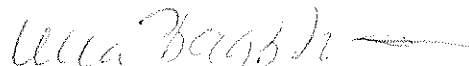
Christina Moberg
Ordförande



Camilla Söderling
Vice ordförande

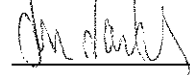


Christine Hartman Montalvo
Sekreterare



Ulla Bergström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 11



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 2018.

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 2018 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 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 fortlöpa 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 11 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö

Auktoriserad revisor