

Årsredovisning 2015

BRF LILJAN 31
716419-3901

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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
Martin Exner	Vice ordförande
Barbro Anthony	Suppleant
Bengt Carlqvist	Suppleant
Anna Christine Hartman Montalvo	Sekreterare
Lena Elisabeth Björklund Blair	Ledamot
Frida Arlegård	Ledamot
Ola Stafström	Ledamot

Valberedning

Jan Risberg och Vanna Scholander (suppleant).

Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter av styrelsen i förening

Revisorer

Anneli Noréus	Revisor
Göran Ohlsson	Auktoriserad revisor PWC

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning:

Föreningens fastighet, Liljan 31, bebyggdes 1911 och helrenoverades 1996-1997. De senaste stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 1999-02-01. Förslag till nya stadgar godkändes vid ordinarie föreningsstämma 2015. Efter ytterligare stämmobeslut kommer det nya förslaget att tillställas Bolagsverket för registrering.

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

Vid räkenskapsårets slut var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

I december fick ett av föreningens lån i SEB nya villkor. Från att ha haft bunden femårsränta till 4.62% löper lånet nu med tre månaders bindningstid med en ränta på 0.75%. Därmed är samtliga föreningens lån bundna tre månader. I och med villkorsändringen gjordes en amortering på 500 000 kr; totalt amorterades 700 000 kr under 2015.

Förändringar i avtal

Avtalet med tekniska förvaltaren C5-gruppen sades upp per 31 december 2015. Detta avtal ersätts för närvarande av avtal med specialiserade entreprenörer.

Ett serviceavtal avseende tvättstugeutrustning har ingåtts.

Hyresrätten till restauranglokalen övertogs av Holy Cow AB vid årsskiftet 2015/16.

Övriga uppgifter

De amorteringar som gjorts under 2015 har varit möjliga dels på grund av det låga ränteläget, dels för att endast löpande underhåll av fastigheten gjorts under året.

Styrelsen lät under året göra upp en underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 927	1 878	1 885	1 798
Årsresultat	529	371	232	-153
Soliditet, %	64	62	61	60
Yttre fond	2 289	2 103	1 929	2 082
Taxeringsvärde	57 782	57 782	57 782	52 564
Bostadsyta, kvm	1 916	1 916	1 916	1 916
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	618	618	621	575
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 252	6 605	6 861	6 909
Genomsnittlig skuldränta, %	2,25	2,86	3,19	4,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	437
Årets resultat	529
Totalt	<u>966</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	173
Balanseras i ny räkning	<u>793</u>
	<u>966</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 927	1 863
Rörelseintäkter		-0	16
Summa rörelseintäkter		1 927	1 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-868	-831
Övriga externa kostnader	6	-84	-136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173	-176
Summa rörelsekostnader		-1 126	-1 143
Rörelseresultat		802	735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-278	-368
Summa finansiella poster		-273	-364
Resultat efter finansiella poster		529	371
Årets resultat		529	371

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	33 345	33 518
Summa materiella anläggningstillgångar		33 345	33 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		33 348	33 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58	5
Övriga fordringar	10	19	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35	34
Summa kortfristiga fordringar		112	62
Kassa och bank			
Kassa och bank		601	707
Summa kassa och bank		601	707
Summa omsättningstillgångar		713	768
Summa tillgångar		34 061	34 290

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 385	18 385
Fond för yttre underhåll		2 289	2 103
Summa bundet eget kapital		20 674	20 488
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		437	252
Årets resultat		529	371
Summa fritt eget kapital		966	623
Summa eget kapital		21 640	21 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 780	12 455
Summa långfristiga skulder		11 780	12 455
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		41	101
Skatteskulder		2	13
Övriga kortfristiga skulder		167	162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	231	248
Summa kortfristiga skulder		641	724
Summa eget kapital och skulder		34 061	34 290
Ställda säkerheter	15	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.

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

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Inget arvode utgår till styrelsen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	499	443
Hysesintäkter, p-platser	172	172
Årsavgifter, bostäder	1 185	1 185
Övriga intäkter	72	79
Summa	1 927	1 878

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	21	22
Snöskottning	13	3
Städning och fastighetsskötsel	54	45
Övrigt	8	33
Summa	96	103

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	204	118
Summa	204	118

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	34	67
Sophämtning	47	45
Uppvärmning	319	335
Vatten	44	44
Summa	444	492

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	29	20
Fastighetsskatt	91	91
Kabel-TV	4	7
Summa	125	118

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	7	8
Kameral förvaltning	35	42
Revisionsarvoden	17	35
Övriga förvaltningskostnader	25	49
Summa	84	136

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	278	368
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	278	368

Not 8, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 845	-1 668
Årets avskrivning	-173	-176
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 018	-1 845
Utgående restvärde enligt plan	33 345	33 518
<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, Långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Aktier och andelar	3	3
Summa	3	3
Not 10, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	19	22
Summa	19	22
Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	0	0
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	1	1
Räntor	2	3
Vatten	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	20
Summa	35	34

Not 12, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	18 380	-	-	18 380
Upplåtelseavgifter	5	-	-	5
Fond, yttre underhåll	2 103	-	186	2 289
Balanserat resultat	252	371	-186	437
Årets resultat	371	-371	529	529
Eget kapital	21 111	0	529	21 640

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SEB	2017-12-28	0,84 %	3 426	3 926
SEB	2017-01-28	0,74 %	3 192	3 292
SEB	2016-12-28	0,75 %	900	900
Nordea	2016-01-18	0,79 %	4 225	4 300
SEB	2016-06-28	3,36 %	237	237
Summa			11 980	12 655
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			200	200

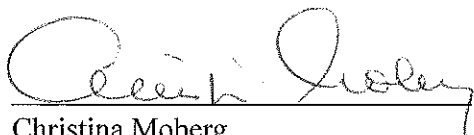
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	-3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	160	160
Uppvärmning	43	52
Utgiftsräntor	2	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	21
Summa	231	248

Not 15, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 212	19 212
Summa	19 212	19 212

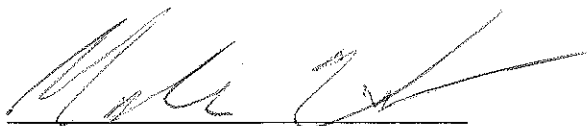
Underskrifter

Stockholm 2016-05-18

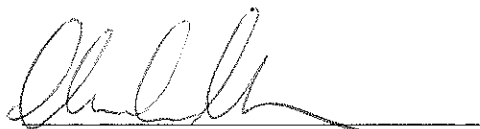
Ort och datum



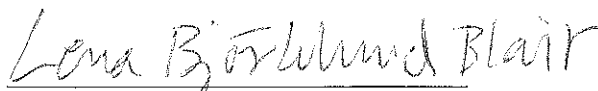
Christina Moberg
Ordförande



Martin Exner
Vice ordförande



Anna Christine Hartman Montalvo
Sekreterare



Lena Elisabeth Björklund Blair
Ledamot



Frida Arlegård
Ledamot



Ola Stafström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 11



PWC
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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

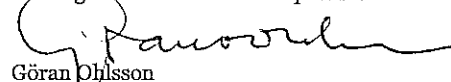
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 11 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor