

Årsredovisning 2016

BRF LILJAN 31
716419-3901

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

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
Barbro Anthony	Suppleant
Georges Mansourati	Suppleant
Jens Stigson	Suppleant

Valberedning

Michael Blair och Vanna Scholander (suppleant).

Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter av styrelsen i förening.

Revisorer

Göran Ohlsson	Auktoriserad revisor	PWC
Anneli Noréus	Revisorsuppleant	

h

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett en överlåtelse.

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 2016-07-13.

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 räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens samtliga lån löper med tre månaders bindningstid, för närvarande med räntor mellan 0.60 och 0.84%. Under året har ett lån i SEB lösts med 236 705 kr; totalt amorterades föreningens lån med 436 705 kr under 2016.

Förändringar i avtal

Avtalet med Klara Städservice sades upp per den 1 mars 2016. I stället tecknades avtal gällande städning av trapphus och tvättstuga med AB Stockholm Supportgrupp.

Övriga uppgifter

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 957	1 927	1 863	1 885
Resultat efter fin. poster	366	529	371	232
Soliditet, %	65	64	62	61
Yttre fond	2 462	2 289	2 103	1 929
Taxeringsvärde	68 427	57 782	57 782	57 782
Bostadsyta, kvm	1 916	1 916	1 916	1 916
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	618	618	618	621
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 024	6 252	6 605	6 861
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	2,25	2,86	3,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	18 380	-	-	18 380
Upplåtelseavgifter	5	-	-	5
Fond, yttre underhåll	2 289	-	173	2 462
Balanserat resultat	437	529	-173	793
Årets resultat	529	-529	366	366
Eget kapital	21 640	0	366	22 007

Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	793
Årets resultat	366
Totalt	1 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 159
	1 159

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 957	1 927
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		1 957	1 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 234	-868
Övriga externa kostnader	7	-102	-84
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173	-173
Summa rörelsekostnader		-1 509	-1 126
Rörelseresultat		449	802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-87	-278
Summa finansiella poster		-82	-273
Resultat efter finansiella poster		366	529
Årets resultat		366	529

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	33 172	33 345
Maskiner och inventarier	10	28	0
Pågående projekt		6	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 206	33 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		33 209	33 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	58
Övriga fordringar	11	20	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38	35
Summa kortfristiga fordringar		86	112
Kassa och bank			
Kassa och bank		757	601
Summa kassa och bank		757	601
Summa omsättningstillgångar		843	713
Summa tillgångar		34 052	34 061

h

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 385	18 385
Fond för yttre underhåll		2 462	2 289
Summa bundet eget kapital		20 848	20 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		793	437
Årets resultat		366	529
Summa fritt eget kapital		1 159	966
Summa eget kapital		22 007	21 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 343	11 780
Summa långfristiga skulder		11 343	11 780
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		87	41
Skatteskulder		0	2
Övriga kortfristiga skulder		161	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	254	231
Summa kortfristiga skulder		703	641
Summa eget kapital och skulder		34 052	34 061

Tilläggsupplysningar

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 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	504	499
Hysesintäkter, p-platser	172	172
Intäktsreduktion	-2	0
Årsavgifter, bostäder	1 185	1 185
Övriga intäkter	98	72
Summa	1 957	1 927

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	28	21
Snöskottning	18	13
Städning och fastighetsskötsel	43	54
Övrigt	2	8
Summa	91	96

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	52	204
Summa	52	204

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Ny fjärrvärmecentral	452	0
Summa	452	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	56	34
Sophämtning	50	47
Uppvärmning	362	319
Vatten	50	44
Summa	517	444

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	1	0
Fastighetsförsäkringar	28	29
Fastighetsskatt	89	91
Kabel-TV	4	4
Summa	122	125

4

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	24	7
Kameral förvaltning	35	35
Revisionsarvoden	18	17
Övriga förvaltningskostnader	23	25
Summa	102	84

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	87	278
Summa	87	278

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 363	35 363
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 018	-1 845
Årets avskrivning	-173	-173
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 191	-2 018
Utgående restvärde enligt plan	33 172	33 345
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 850</i>	<i>3 850</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 407	30 112
Taxeringsvärde mark	36 020	27 670
Summa	68 427	57 782

Not 10, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	0	0
Inköp	28	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	28	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	28	0

Not 11, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	3	0
Skattekonto	17	19
Övriga fordringar	0	0
Summa	20	19

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	9	0
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	1	1
Räntor	1	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	23
Summa	38	35

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SEB	2017-12-28	0,62 %	3 426	3 426
SEB	2017-01-28	0,5 %	3 092	3 192
SEB	2018-12-28	0,76 %	900	900
Nordea	2017-01-18	0,6 %	4 125	4 225
SEB	2016-06-28	3,36 %		237
Summa			11 543	11 980
Varav amorteras inom 12 månader			200	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	4	-3
Förutbetalda avgifter/hyror	162	160
Städning	4	0
Uppvärmning	53	43
Utgiftsräntor	1	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19
Summa	254	231

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 212	19 212
Summa	19 212	19 212

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under året har installation av ny fjärrvärmecentral påbörjats. Den gamla värmecentralen hade uppnått sin ekonomiska livslängd, med ökade reparationskostnader som följd. Brister i restaurangens (Holy Cows) ventilationssystem som påtalats vid brandsyn håller på att åtgärdas. Brandstegar har monterats på gathusets tak, detta efter anmärkning på husets utrymningsvägar ovan tak ur brandskyddssynpunkt. Utrymningsväg har ordnats från våning 6 i gathuset. Avtal angående installation av fiber i fastigheten har tecknats efter förmånligt erbjudande från IP-Only.

4

Underskrifter

Stockholm 12.5.2017

Ort och datum

Christina Moberg

Christina Moberg
Ordförande

Ola Stafström

Ola Stafström
Vice ordförande

Christine Hartman Montalvo

Christine Hartman Montalvo
Sekreterare

Ulla Bergström

Ulla Bergström
Ledamot

Lena Björklund Blair

Lena Björklund Blair
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 24

Göran Ohlsson

PWC
Göran Ohlsson
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 2016.

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 2016 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 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 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 2016 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.

L

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 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. 4



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 24 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A blue ink signature, appearing to read 'G. Ohlsson', written over the printed name and title.

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor