

Årsredovisning

för

Brf Liljan 27

716421-6322

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Liljan 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Liljan 27 byggdes 1912 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 746 kvm varav 1 638kvm utgör lägenhetsyta och 108 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 777 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av pump och expansionskärl	2015
Målning av hiss och port i gathuset	2015
Reparation av tvättmaskin i tvättstuga	2015
Besiktning av garageport samt åtgärdat fel	2015
Byte av gasledning	2016
Reparation av nödbelysning i garage	2016
Förbättringar av dörrar som leder till garage för att undvika inbrott	2016

Planerad åtgärd

Installation av fiber

Medlemsinformation

Fastigheten består av 25 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året.

Följande lägenheter har under året överlåtits:

Lgh 4011 Martin Bengtzellius sålde till Fredrik Cassinger med tillträde 2015-03-01.
Lgh 4052 Emilia Hillerström sålde till Zoran Vukasinovic med tillträde 2015-05-01.
Lgh 4022 Emma Öhlund sålde till Babak Bidar med tillträde 2015-07-01.
Lgh 4113 Andreas Stark sålde till Mari Carlsson med tillträde 2015-07-01.
Lgh 4111 Jesper Eriksson sålde till Isabell Andersdotter med tillträde 2015-12-01.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 10 st garageplatser.
I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Foroughi Neda	30 kvm	2016-05-31
Torsten Rundqvist Ljud och Form	43 kvm	2018-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Peter Månsson	Ordförande
Martin Werner	Kassör
Erik Wiese	Ledamot
Karin Cassinger	Ledamot
Lars Malmberg	Ledamot
Helen Sesser	Ledamot

Revisor har varit Malin Sjöqvist. *SJÖSTEDT*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en anställd personal under året. Under året har lön utbetalats med 28 850 kr.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 38 783 000 kr varav 23 026 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 37 400 000 kr samt lokaler
1 383 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 190 537	1 426 739	1 429 500	1 281 113
Resultat efter finansiella poster	-150 976	99 994	323 245	-343 923
Soliditet (%)	73	73	73	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	491	655	655	597
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 962	7 033	7 104	7 176
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	20	40
Värmekostnad/kvm totalyta	196	203	218	211
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	22	23
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	72	72	72	65

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	206 789
reservering till yttre fond enligt stadgar	-116 349
årets förlust	-150 976
	-60 536
behandlas så att i ny räkning överföres	-60 536

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 190 537	1 426 739
Summa rörelseintäkter		1 190 537	1 426 739
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-742 547	-675 700
Övriga externa kostnader	3	-60 905	-69 376
Arvoden och personalkostnader	4	-37 604	-44 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-330 004	-300 637
Summa rörelsekostnader		-1 171 060	-1 090 553
Rörelseresultat		19 477	336 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		276	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 729	-236 454
Summa finansiella poster		-170 453	-236 192
Resultat efter finansiella poster		-150 976	99 994
Resultat före skatt		-150 976	99 994
Årets resultat		-150 976	99 994

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 738 568	39 068 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 470	2 002
Övriga fordringar		38 804	39 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 055	52 207
Summa kortfristiga fordringar		92 329	93 387
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 670 736	1 518 343
Summa omsättningstillgångar		1 763 065	1 611 730
SUMMA TILLGÅNGAR		40 501 633	40 680 302

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 406 831	29 406 831
Fond för yttre underhåll		349 047	232 698
Summa bundet eget kapital		29 755 878	29 639 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		90 440	106 795
Årets resultat		-150 976	99 994
Summa fritt eget kapital		-60 536	206 789
Summa eget kapital		29 695 342	29 846 318
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 505 585	10 612 533
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-106 948	-106 948
Summa långfristiga skulder		10 398 637	10 505 585
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		106 948	106 948
Leverantörsskulder		55 457	59 641
Övriga skulder		10 388	16 646
Förutbetalda avgifter och hyror		172 990	74 008
Upplupna kostnader	9	61 871	71 156
Summa kortfristiga skulder		407 654	328 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 501 633	40 680 302
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsirteckningar		14 931 000	14 931 000
Summa ställda säkerheter		14 931 000	14 931 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Markanläggning	2,00 %

Not 1

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	740 924	987 899
Hysesintäkter lokaler	162 723	156 290
Hysesintäkter garage	120 000	110 000
Hysesintäkter garage, moms	152 000	155 934
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Deb. fastighetsskatt	0	5 012
Öres- och kronutjämning	31	39
Återbetaln. all Framtid	10 260	7 467
Övriga rörelseintäkter	998	500
	1 190 536	1 426 741

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Snöröjning/sandning	17 525	8 125
Hiss serviceavtal	2 820	4 238
Tvättstuga	19 202	0
Trapphus	0	68 250
Källarutrymme	4 061	0
Dörrar och lås	44 633	9 501
VA	105 817	0
Värme	0	11 915
Ventilation	13 627	0
Hissar	3 420	5 219
Portar	10 029	1 438
Fasader	0	2 750
Gård	7 908	48 012
Garage och p-platser	0	598
Elavgifter	26 029	29 705
Uppvärmning	316 373	328 097
Vatten	41 112	36 817
Sophämtning	29 416	25 450
Grovsopor	14 552	13 584
Fastighetsförsäkring	34 151	30 770
Kabel-tv	6 968	6 976
Fastighetsskatt	13 830	13 830
Kommunal fastighetsavgift	31 075	30 425
	742 548	675 700

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	3 403	3 205
Administration, kontorsmateriel	1 405	3 157
Styrelseomkostnader	0	11 102
Möteskostnader	4 143	3 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	40 156	37 438
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	2 594	2 275
Konsultarvoden	0	5 625
Bankkostnader	2 704	2 743
Trivselkostnader	6 500	832
	60 905	69 377

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Lön fastighetsskötare	28 850	28 850
Lön vicevärd	5 270	5 270
Sociala avgifter	3 484	10 720
	37 604	44 840

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 981 844	28 981 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 981 844	28 981 844
Ingående avskrivningar	-1 409 579	-1 108 942
Årets avskrivningar	-330 004	-300 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 739 583	-1 409 579
Utgående redovisat värde	27 242 261	27 572 265
Taxeringsvärden byggnader	15 757 000	15 757 000
Taxeringsvärden mark	23 026 000	23 026 000
	38 783 000	38 783 000
Bokfört värde byggnader	27 242 261	27 572 265
Bokfört värde mark	11 496 307	11 496 307
	38 738 568	39 068 572

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	32 863	31 163
Förutbetald kabel-TV	1 743	1 742
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 039	10 039
Förutbetald kostnad vatten	0	4 888
Snöskottning	1 410	4 375
	46 055	52 207

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 499 396	5 907 435	232 698	106 795	99 994
Reservering yttre fond			116 349	-116 349	
Disposition av föregående års resultat:				99 994	-99 994
Årets resultat					-150 976
Belopp vid årets utgång	23 499 396	5 907 435	349 047	90 440	-150 976

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,91	2016-06-01	2 090 744	2 111 968
Stadshypotek	1,91	2016-06-01	3 494 386	3 529 862
Stadshypotek	1,15	3 mån	3 468 872	3 504 268
Stadshypotek	1,15	3 mån	1 451 583	1 466 435
			10 505 585	10 612 533
Kortfristig del av långfristig skuld			106 948	106 948

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	13 291	14 856
Upplupen kostnad el	4 139	3 627
Upplupen kostnad grovsopor	0	469
Upplupen kostnad värme	44 441	52 203
	61 871	71 155

Stockholm ^{1 15} 2016



Peter Månsson
Ordförande



Martin Werner
Kassör



Erik Wiese
Sekreterare



Karin Cassinger
Ledamot



Lars Malmberg
Ledamot



Helen Sesser
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

^{9 15} 2016



Malin Sjöqvist
Revisor

SJÖQVIST

Kassaflödesanalys	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-150 976	99 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	330 004	300 637
Betald skatt	374	-6 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	179 402	393 900
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-5 468	-1 502
Förändring av kortfristiga fordringar	6 152	-6 316
Förändring av leverantörsskulder	-4 184	-11 996
Förändring av kortfristiga skulder	83 440	-108 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259 342	265 567
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-106 948	-106 008
Årets kassaflöde	152 394	159 559
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 518 343	1 358 785
Likvida medel vid årets slut	1 670 737	1 518 344