

**Brf Liljan i Tyresö**  
**Org nr 716419-9239**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-10-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linus Ståhl	Ordförande	2020
Håkan Taxen	Ledamot	2020 (avgått)
Rickard Jakobsen	Ledamot	2019
Henrik Enocsson	Ledamot	2019 (avgått)
Melanie Bjersten Hedlund	Ledamot	2019
Jens Alm	Ledamot	2019
Lisa Wahren	Suppleant	2019
Fredrik Wallerstein	Suppleant	2019
Inga-Britt Rennemark	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter ordinarie föreningsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp i arvode till styrelsen och 200 kr/timme för övrigt extraarbete. Till valberedningens arbete reserverades 2000 kr per person.

Föreningen äger fastigheten Liljan 1, Tyresö kommun med adress Liljegränd, Bansjövägen och Vidablicksvägen. Fastigheten är bebyggd med 19 rad- och parhus omfattande 70 bostadsrätter. Nybyggnadsår 1991, värdeår 1991. Boyta 6 236 kvm.

Under året har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector Försäkring ASA.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås, samt Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:

Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Svensk Naturenergi AB och Vattenfall AB om el.

Suez Recycling AB om övrig sophämtning.

Com Hem AB om kabel-TV.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under maj månad 2019 har en balkongrenovering påbörjats, föreningen har även gjort underhåll på uppfarter i form av asfaltering och byggt stödmur.

Föreningen har installerat laddplatser, vilka har aktiverats som en anläggningstillgång, se not 9.

En investering i 4 st nya värmepannor har gjorts och underhåll av vissa befintliga har utförts.

Anskaffningskostnaden för de nya uppgick till 279 171 kr, vilket har aktiverats som inventarier. När en inventarie byts ut, uttrangeras ev. kvarvarande del av den gamla inventarien och den nyas anskaffningsvärde aktiveras. Ett restvärde på 62 530 kr har därför uttrangerats, se not 7.

Föreningen har lagt om ett stort lån och betalat av ett litet. Under nästa räkenskapsår kommer ytterligare ett lån läggas om.

Fr.o.m. årsredovisning 2018-2019 har föreningen bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta medför bland annat att föreningens byggnad har delats in i väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar jämförbarheten med föregående räkenskapsår, se vidare not 1 och 9.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna inför räkenskapsår 2019-2020.

Under räkenskapsår 2019-2020 fortsätter balkongrenoveringen, målning av fasader kommer att ske. Fortsatt underhåll av uppfarter i form av asfalt och stödmur.

**Flerårsöversikt**

		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning	kr	4 740 422	4 739 382	4 795 354	4 745 482
Resultat efter finansiella poster	kr	-288 808	558 681	-28 121	292 929
Soliditet	%	27	27	26	26
Likviditet	%	384	888	765	659
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	733	733	733	733
Låneskuld per totala kvm	kr	9 301	9 626	9 666	9 706

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	19 618 940	252 499	1 934 418	558 681
Reservering till yttre fond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-362 893	362 893	
Balansering av föregående års resultat			558 681	-558 681
Årets resultat				<u>-288 808</u>
Belopp vid årets utgång	19 618 940	589 606	2 155 992	-288 808

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 155 993
Årets resultat	-288 808
	<hr/>
	1 867 185

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	700 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-477 343
I ny räkning balanseras	1 644 528
	<hr/>
	1 867 185

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-288 808
Dispositioner	-222 657
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-511 465

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	812 263
---	---------

**Resultaträkning**

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
1			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 740 422	4 739 382
Övriga rörelseintäkter		44 338	839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 784 760</b>	<b>4 740 221</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 356 385	-1 152 597
Periodiskt underhåll	4	-477 343	-362 893
Övriga externa kostnader	5	-240 579	-159 675
Arvoden och personalkostnader	6	-137 868	-353 811
Övriga kostnader	7	-62 530	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 879 318	-1 140 726
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 154 023</b>	<b>-3 169 702</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>630 737</b>	<b>1 570 519</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	98 774	83 315
Räntekostnader		-1 018 319	-1 095 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-919 545</b>	<b>-1 011 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-288 808</b>	<b>558 681</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-288 808</b>	<b>558 681</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-288 808	558 681
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		477 343	362 893
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-700 000	-700 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-511 465</b>	<b>227 574</b>

**Balansräkning**

Not

**2019-06-30**

**2018-06-30**

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	71 663 871	73 174 491
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 579 922	1 528 291
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 404 440	0

*Summa materiella anläggningstillgångar*

**74 648 233**      **74 702 782**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF		7 000	7 000
---------------	--	-------	-------

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

**7 000**      **7 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**74 655 233**      **74 709 782**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	9 058
Övriga fordringar		1	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 458	175 182
Klientmedel i SHB		6 237 409	6 166 891

*Summa kortfristiga fordringar*

**6 423 928**      **6 351 281**

*Kassa och bank*

Kassa och Bank		121 315	2 022 095
----------------	--	---------	-----------

*Summa kassa och bank*

**121 315**      **2 022 095**

**Summa omsättningstillgångar**

**6 545 243**      **8 373 376**

**Summa tillgångar**

**81 200 476**      **83 083 158**

**Balansräkning**

Not

**2019-06-30**

**2018-06-30**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

19 618 940

19 618 940

Fond för yttre underhåll

589 606

252 499

*Summa bundet eget kapital*

20 208 546

19 871 439

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 155 993

1 934 419

Årets resultat

-288 808

558 681

*Summa fritt eget kapital*

1 867 185

2 493 100

**Summa eget kapital**

**22 075 731**

**22 364 539**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

57 420 000

59 775 530

**Summa långfristiga skulder**

**57 420 000**

**59 775 530**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

580 000

250 000

Leverantörsskulder

21 672

0

Skatteskulder

6 256

3 456

Övriga skulder

13

2 260

758

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 094 557

688 875

**Summa kortfristiga skulder**

**1 704 745**

**943 089**

**Summa eget kapital och skulder**

**81 200 476**

**83 083 158**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,19 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

## Upplýsningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	4 571 832	4 571 832
Hyror parkering	169 800	169 800
Brutto	4 741 632	4 741 632
Övriga vakanser hyresförluster	-1 210	-2 250
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 740 422</u></b>	<b><u>4 739 382</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Fastighetsskötsel	163 236	133 566
Reparationer, löpande underhåll	177 767	155 928
Elavgifter	43 499	44 958
Vatten och avlopp	299 713	284 700
Renhållning	218 791	180 703
Försäkringar	163 680	166 189
Kabel-TV / Internet	168 734	92 963
Övriga fastighetskostnader	24 575	0
Fastighetsavgift/fastighetskatt	96 390	93 590
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 356 385</u></b>	<b><u>1 152 597</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Rivning/uppbyggnad mur och asfaltering	387 956	0
Arbete vind	89 387	0
Lägenhetstuber	0	178 463
Stamspolning	0	65 625
Byte kompressor	0	18 480
Byggnad mur	0	59 650
Byte låshus	0	40 675
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>477 343</u></b>	<b><u>362 893</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Övriga hyreskostnader	0	887
Förbrukningsinventarier	3 357	7 682
Kontorsmaterial	4 058	0
Kommunikation	1 170	475
Porto	450	49
Indrivning	0	1 513
Revision	12 400	12 200
Föreningsmöten	2 383	9 880
Ekonomisk och administrativ förvaltning	108 815	108 083
Övriga förvaltningskostnader	19 445	12 868
Konsultarvoden	82 188	0
Övriga externa tjänster	0	250
Medlems- och föreningsavgifter	5 862	5 789
Övriga externa kostnader	451	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>240 579</u></b>	<b><u>159 676</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Beslutat styrelsearvode enligt innevarande års stämmobeslut	91 000	89 600
Ej periodiserat styrelsearvode enligt tidigare års stämmobeslut	0	59 363
Arvode vicevärd	0	83 735
Arvode övrigt *	8 083	36 000
Lönekostnader	6 800	0
Sociala kostnader	31 985	85 113
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>137 868</u></b>	<b><u>353 811</u></b>

\* Arvode övrigt avser ersättning för projektarbeten utöver styrelseuppdrag till styrelse och övriga medlemmar.

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	49 468	41 086
Övriga ränteintäkter	306	229
Utdelning MBF	49 000	42 000
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>98 774</u></b>	<b><u>83 315</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 183 028	3 150 733
Årets anskaffningar	279 171	32 295
Utrangering 4 st värmepannor	-161 736	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 300 463	3 183 028
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 654 737	-1 495 601
Årets avskrivningar	-165 010	-159 136
Avskrivningar utrangeringar	99 206	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 720 541	-1 654 737
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>1 579 922</u></b>	<b><u>1 528 291</u></b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 965 339	77 965 339
Inköp/Aktiveringar laddplatser	203 688	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 169 027	77 965 339
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 290 848	-6 309 258
Årets avskrivningar	-1 714 308	-981 590
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 005 156	-7 290 848
Utgående planenligt värde	<u>69 163 871</u>	<u>70 674 491</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående planenligt värde	2 500 000	2 500 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>71 663 871</u></b>	<b><u>73 174 491</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	17 000 000
	<hr/>	<hr/>
	77 200 000	65 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	77 200 000	65 000 000
	<hr/>	<hr/>
	77 200 000	65 000 000

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
- Inköp balkonger	1 404 440	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	1 404 440	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 404 440</u>	<u>0</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,840	2019-04-24	28 000 000
Swedbank Hypotek	1,800	2021-05-24	14 000 000
Swedbank Hypotek	1,200	2020-04-23	16 000 000
Summa:			58 000 000
Avgår kortfristig del			-580 000
Summa skulder till kreditinstitut			57 420 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			55 100 000

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	73 987 000	73 987 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>73 987 000</b>	<b>73 987 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Personalens källskatt	0	370
Sociala avgifter	0	388
Skulder till MBF	2 260	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 260</b>	<b>758</b>

Tyresö \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_

Linus Ståhl

Rickard Jakobsen

Melanie Bjersten Hedlund

Jens Alm

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor