

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljan 35

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Joakim Santiago Härwell	Ledamot
Allan Jerjas	Ledamot
H Michael Nasser Tabatabaei Grims	Ledamot
Ewa Fredrika Jenny Storm	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Hedberg	Ordinarie Extern	Finnhammars
-----------------	------------------	-------------

Valberedning

Samira Grims

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Liljan 35	2011-12-02	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 - 1914 och består av 1 flerbostadshus.

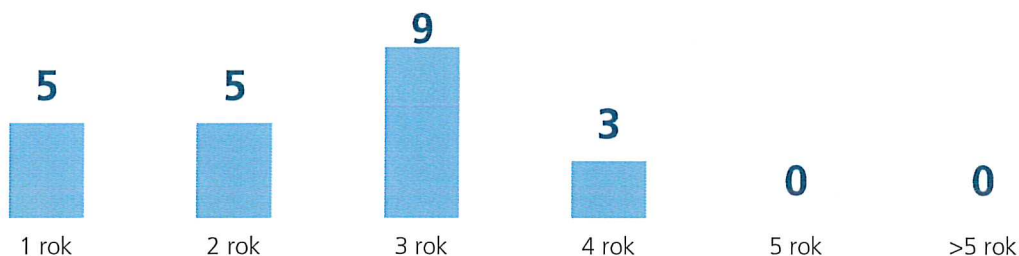
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 747 m², varav 1 465 m² utgör lägenhetsyta och 282 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Kommentar

Två tvättmaskiner (en inköpt 2012, den andra ca 2001), en tumlare (inköpt 2012) och ett torkskåp (2015).

WJ

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation och målning av fönster och fönsterdörrar	2017	Enligt underhållsplan
Åtgärder mot fukt i källaren	2016 - 2017	Fläkt med värmepatron installerad, loggning av luftfuktighet
Obligatorisk brandskyddskontroll	2016	
Rensning av till- och frånluftsentilerna i källaren	2015	
Fönsterbesiktning	2015	Samtliga fönster i husets bostadsdel besiktigades.
Lagning av mindre hål i taket	2013	
Brandskydd-kolsyresläckare	2013	Kolsyresläckare installerades i tvättstuga och elcentral.
Installation av ramp till sopskjulet på gården	2013	
Byte till nya sopkärl	2013	För att undvika spill pga trasiga sopsäckar.
Montering av luddlåda i tvättstuga	2013	För att förhindra att ludd sätter igen avloppsroret.
Installation av fönsterlås i trapphuset	2013	Nederfönster och balkongdörrar i trapphuset säkrades med lås.
Tvättstugan brandskyddas	2012	Hål i taket pluggades igen.
Ny städskrubb	2012	Toalettutrymmet på entréplanet sanerades och byggdes om till städskrubb.
Borttransport av grovsopor	2012 - 2013	Grovsopor från källaren/elcentralen och gården transporterades bort vid flera tillfällen
Spolning av stammar	2012	Båda avloppsstammarna spolades. En av stammarna filmades. Inga anmärkningar.
Trapphuset målades	2012	
Radonmätning	2012 - 2013	Mätningen skedde mellan december 2012 och mars 2013. Alla mätresultat var inom det tillåtna årsmedelvärdet
Installation av nytt kodlås	2012	Den gamla porttelefonen togs bort, nytt kodlås installerades.
Montering av ny porttavla	2012	



Utfört underhåll forts.		
Installation av bredband	2012	Anslutning till Stokabs fibernät via Ownit Broadband AB.
Låsbyte	2012	Låsen till port, tvättstuga, källare och dörr mot gården byttes.
Installation av brandvarnare och släckare	2012	Brandvarnare installerades i alla lägenheter samt i trapphus och källare. Pulversläckare installerades i trapphus och källare (3 st.).
Takbesiktning	2012	Taket besiktigades av Dimson AB. De konstaterade felet åtgärdades under hösten 2013.
Energideklaration	2012	Upprättad i september 2012.
Installation av säkerhetsdörrar	2012	Alla lägenheter samt ingången till restaurang Waan Thai från nedre botten i huset.
Besiktning av rökkanaler och kakelugnar	2012	Rökkanaler och kakelugnar i fastigheten besiktigades. Alla rökkanaler och några kakelugnar fick anmärkning. Eldning är därför inte tillåten förrän felet har åtgärdats. Ansvaret för detta ligger på respektive lägenhetsinnehavare.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2020	Enligt underhållsplanen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Hissunderhåll	AB City Hiss
TV	Comhem
Städning	Allservice Fönsterputs & Städ
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Hämtning av pappersavfall/tidningar	Hans Andersson Recycling Stockholm AB
Bredband	Ownit AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Takskottning	Takjouren AB
El	Fortum Energikundservice Sverige AB
Lås	Storstadens lås HB
Entrémattor	Herr Entrématta AB

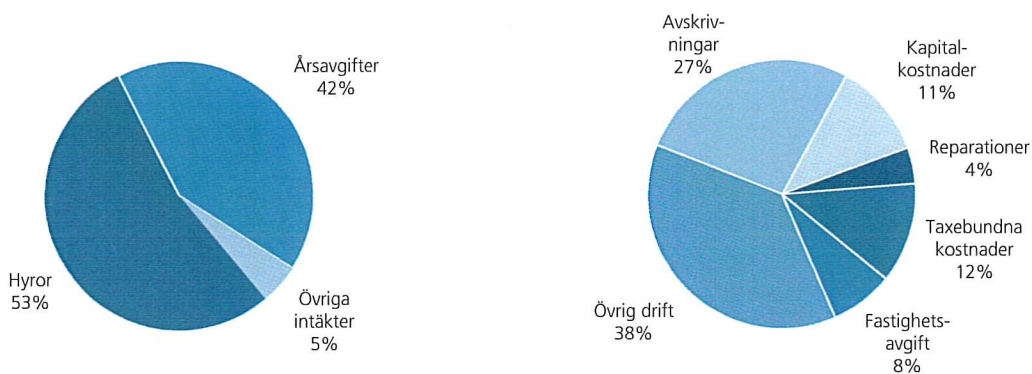
16

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 068 218	2 033 469
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 546 548	1 465 066
Finansiella intäkter	3 952	3 087
Balkongfond	13 084	0
Kapitaltillskott	0	13 921
Ökning av kortfristiga skulder	71 424	7 432
	1 635 008	1 489 506
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	692 246	2 292 875
Finansiella kostnader	128 834	129 536
Ökning av kortfristiga fordringar	1 005	7 346
Minskning av långfristiga skulder	25 000	25 000
	847 085	2 454 757
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 856 141	1 068 218
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	787 923	-965 251

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	504	497	497	496
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 762	1 690	1 666	1 637
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 807	12 826	12 846	12 865
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	25	23
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	30	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	74	126	200
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	425	-1 259	-206	80
Nettoomsättning (tkr)	1 503	1 460	1 464	1 445

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 465 m² bostäder och 282 m² lokaler.

it

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 579 000	0	0	34 579 000
Upplåtelseavgifter	2 282 000	0	0	2 282 000
Kapitaltillskott	822 246	0	0	822 246
Fond för yttre underhåll	493 739	487 869	-1 643 137	1 649 007
Balkongfond	8 981	8 981	0	0
S:a bundet eget kapital	38 185 966	496 850	-1 643 137	39 332 253
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 188 726	-487 869	384 623	-3 085 481
Årets resultat	425 164	425 164	1 258 514	-1 258 514
S:a ansamlad förlust	-2 763 562	-62 705	1 643 137	-4 343 994
S:a eget kapital	35 422 403	434 145	0	34 988 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	425 164
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 700 857
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 869
summa balanserat resultat	-2 763 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 763 562
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 502 928	1 459 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 620	5 460
Summa rörelseintäkter		1 546 548	1 465 066
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-532 202	-2 180 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 045	-133 724
Personalkostnader	Not 6	0	21 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-304 256	-304 256
Summa rörelsekostnader		-996 502	-2 597 130
RÖRELSERESULTAT		550 047	-1 132 064
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 952	3 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 834	-129 536
Summa finansiella poster		-124 883	-126 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		425 164	-1 258 514
ÅRETS RESULTAT		425 164	-1 258 514

BT

Balansräkning

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	50 071 310	50 314 057
Inventarier	206 141	267 650
Summa materiella anläggningstillgångar	50 277 452	50 581 707
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 277 452	50 581 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	792 647	663 601
Summa kortfristiga fordringar	792 647	663 601
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 153 871	493 990
Summa kassa och bank	1 153 871	493 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 946 518	1 157 590
SUMMA TILLGÅNGAR	52 223 970	51 739 298

KA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 861 000	36 861 000
Kapitaltillskott		822 246	822 246
Fond för yttre underhåll	Not 11	493 739	1 649 007
Balkongfond		8 981	0
Summa bundet eget kapital		38 188 966	39 332 253
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 188 726	-3 085 481
Årets resultat		425 164	-1 258 514
Summa fritt eget kapital		-2 763 562	-4 343 994
SUMMA EGET KAPITAL		35 422 404	34 988 259
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 329 085	16 354 085
Summa långfristiga skulder		16 329 085	16 354 085
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 000	25 000
Leverantörsskulder		26 932	61 873
Skatteskulder		169 904	168 386
Övriga skulder		67 064	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	183 581	141 695
Summa kortfristiga skulder		472 481	396 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 223 970	51 739 298

Handwritten mark

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Säkerhetsdörrar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år
Balkong	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	644 176	634 657
Hyror bostäder	180 295	180 295
Hyror lokaler	647 940	614 065
Bredbandsintäkter	30 781	29 940
Hysesrabatt	-288	-288
Avgift andrahandsuthyrning	0	923
Öresutjämning	24	14
	1 502 928	1 459 606

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	22 925	0
Återbäring försäkringsbolag	4 440	3 720
Övriga intäkter	16 255	1 740
	43 620	5 460

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	62 971	36 885
	Fastighetskötsel beställning	1 889	5 545
	Snöröjning/sandning	0	4 719
	Städning entreprenad	30 040	32 460
	Mattvätt/Hyrmattor	4 276	2 138
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 250	0
	Hissbesiktning	8 024	1 219
	Sophantering	0	5 750
	Serviceavtal	6 572	3 653
	Förbrukningsmateriel	0	836
	Brandskydd	6 900	18 246
		151 922	111 450
	Reparationer		
	Källare	0	3 781
	Entré/trapphus	1 038	1 254
	Lås	0	2 310
	VVS	36 269	15 192
	Ventilation	0	15 906
	Elinstallationer	1 875	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 900	0
	Hiss	7 109	6 000
	Fönster	0	52 559
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 117
		48 191	100 119
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	381 983
	Entré/trapphus	0	46 250
	Fönster	0	1 214 904
		0	1 643 137
	Taxebundna kostnader		
	El	46 025	45 324
	Vatten	57 433	54 720
	Sophämtning/renhållning	32 345	32 516
		135 803	132 560
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 673	68 842
	Kabel-TV	5 363	5 304
	Bredband	34 056	34 056
		111 092	108 202
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 194	84 710
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	532 202	2 180 177

Handwritten mark

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	21 900	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	27 500
	Föreningskostnader	5 388	0
	Förvaltningsarvode	62 327	84 666
	Administration	3 476	2 879
	Konsultarvode	18 232	13 681
	Föreningsavgifter	17 022	4 997
		160 045	133 724

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-16 000
	Sociala kostnader	0	-5 027
		0	-21 027

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	62 800	62 800
	Förbättringar	13 739	13 739
	Uppskrivning byggnad	166 208	166 208
	Inventarier	61 509	61 509
		304 256	304 256

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 779 846	14 779 846
	Utgående anskaffningsvärde	14 779 846	14 779 846
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	35 937 102	36 103 310
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-166 208	-166 208
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	35 770 894	35 937 102
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-402 891	-326 351
	Årets avskrivningar enligt plan	-76 539	-76 539
	Utgående avskrivning enligt plan	-479 430	-402 891
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 071 310	50 314 057
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 675 500	7 675 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 080 000	16 080 000
	Taxeringsvärde mark	29 298 000	29 298 000
		45 378 000	45 378 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 800 000	39 800 000
	Lokaler	5 578 000	5 578 000
		45 378 000	45 378 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	571 987	571 987
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	571 987	571 987
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-304 337	-242 828
	Årets avskrivningar enligt plan	-61 509	-61 509
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-365 846	-304 337
	Redovisat restvärde vid årets slut	206 141	267 650
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	90 377	89 372
	Klientmedel hos SBC	702 270	574 229
		792 647	663 601

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 649 007	1 198 263
	Reservering enligt stadgar	487 869	487 869
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 643 137	-37 125
	Vid årets slut	493 739	1 649 007

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,890 %	4 713 983	4 713 983	Rörligt
	SEB	0,890 %	4 713 984	4 713 984	Rörligt
	SEB	1,000 %	6 926 118	6 951 118	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		16 354 085	16 379 085	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 000	-25 000	
			16 329 085	16 354 085	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 204 085 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	16 000	16 000
	Sociala avgifter	5 027	5 027
	Ränta	5 717	4 261
	Avgifter och hyror	156 837	116 407
		183 581	141 695

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Utvärdering av stambyte i enlighet med underhållsplan.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 03 / 2019



Joakim Santiago Härwell
Ledamot



Allan Jerjas
Ledamot



H Michael Nassefi Tabatabaei Grims
Ledamot



Ewa Fredrika Jenny Storm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor