

Årsredovisning 2016

BRF LILJAN
716420-3197

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.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF LILJAN på adressen Norrtullsgatan 22 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 2 420 kvm och 2 lokaler om 271 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Johanna Linde	Ordförande
Ingvar Haskel	Ledamot
Gabriella Lindholm	Ledamot
Johan Almqvist	Ledamot
Kenneth Michael Karlsson	Ledamot
Tommie Blomqvist	Suppleant

Valberedning

Kristiina Ekelund och Med Reventberg

Revisorer

Arne Berggren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1986-87	VA - Stammar
1986-87	Elstigare
2004	Fjärrvärme
2007	Fönster: Isolerglas installerades mot gatan
2014	Fönsterrenovering
2016	Reparation o målning av taket
2016	Byte av fönster i vindsvåningarna



Planerade underhåll

- 2017 Uppfräschning av gemensamma utrymmen
2017 Översyn och uppdatering av el och belysning i gemensamma utrymmen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk Förvaltning	POS Fastighetsvård AB
Trappstädning	Maries Puts och Städ.

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplan är framtagen under 2016.

En gårdsstädning har ägt rum under våren. Upprensning av gården har skett under hösten, översyn och åtgärd av gårdens ytskikt är planerad och kommer att genomföras under våren 2017.

En gårdsgrupp har utsetts under 2016 och förslag på planering av gården kommer att tas fram och presenteras för styrelsen och för medlemmar på stämman.

Genomgång och renovering av övriga gemensamma utrymmen har planerats under 2016 men ej genomförts ännu, kommer ske under 2017. (Soprum, cykelrum och gården)

Under 2016 har 1 överlåtelse ägt rum.

Genomgång av värmen i vindslägenheterna har genomförts.

Reparation och målning av tak har genomförts.

Byte av fönster i vindsvåningarna har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt avtal med POS Fastighetsvård AB gällande fastighetsskötsel har slutits under 2016.

Nytt hyresavtal med Scaraboeus Hud o Kroppsvård har slutits under 2016.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 124	1 124	1 087	1 038
Resultat efter fin. poster	-1 178	12	-303	-285
Soliditet, %	70	76	75	76
Yttre fond	1 951	1 778	1 604	1 431
Taxeringsvärde	68 889	57 875	57 875	57 875
Bostadsyta, kvm	2 420	2 420	2 420	2 420
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	315	315	315	315
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 884	1 595	1 595	1 595
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,08	2,38	2,85
Belåningsgrad, %	28,68	23,99	23,70	23,44

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	13 298	-	-	13 298
Upplåtelseavgifter	3 138	-	-	3 138
Fond, yttre underhåll	1 778	-	173	1 951
Balanserat resultat	-5 381	12	-173	-5 542
Årets resultat	12	-12	-1 178	-1 178
Eget kapital	12 845	0	-1 178	11 667

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 542
Årets resultat	-1 178
Totalt	-6 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	207
Balanseras i ny räkning	-6 927
	-6 721

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

SH

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be 'SH' and several other initials.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 124	1 124
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		1 124	1 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 968	-809
Övriga externa kostnader	7	-100	-69
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192	-192
Summa rörelsekostnader		-2 260	-1 070
Rörelseresultat		-1 136	54
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-42	-42
Summa finansiella poster		-42	-42
Resultat efter finansiella poster		-1 178	12
Årets resultat		-1 178	12

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	15 895	16 087
Summa materiella anläggningstillgångar		15 895	16 087
Summa anläggningstillgångar		15 895	16 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	15
Övriga fordringar	10	1	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41	41
Summa kortfristiga fordringar		62	56
Kassa och bank			
Kassa och bank		711	861
Summa kassa och bank		711	861
Summa omsättningstillgångar		773	917
Summa tillgångar		16 668	17 004



Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 436	16 436
Fond för yttre underhåll		1 951	1 778
Summa bundet eget kapital		18 387	18 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 542	-5 381
Årets resultat		-1 178	12
Summa fritt eget kapital		-6 721	-5 369
Summa eget kapital		11 667	12 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 559	3 859
Summa långfristiga skulder		4 559	3 859
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		191	59
Skatteskulder		103	95
Övriga kortfristiga skulder		-2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	151	145
Summa kortfristiga skulder		443	300
Summa eget kapital och skulder		16 668	17 004



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Liljan 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	1 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %

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

Fördringar 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, bostäder	60	60
Hysesintäkter, lokaler	296	296
Årsavgifter, bostäder	762	762
Övriga intäkter	6	6
Summa	1 124	1 124

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	28	20
Snöskottning	41	0
Städning och fastighetsskötsel	84	106
Trädgårdsarbete	5	0
Summa	158	127

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	503	141
Summa	503	141

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Fönster	706	0
Summa	706	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	35	30
Sophämtning	43	41
Uppvärmning	343	312
Vatten	45	40
Summa	467	423

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	74	65
Fastighetsskatt	55	48
Kabel-TV	5	5
Summa	134	118

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	2	1
Kameral förvaltning	30	29
Övriga förvaltningskostnader	68	39
Summa	100	69

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40	42
Övriga räntekostnader	2	1
Summa	42	42

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 883	18 883
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 883	18 883
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 796	-2 603
Årets avskrivning	-192	-192
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 988	-2 796
Utgående restvärde enligt plan	15 895	16 087
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 233	5 233

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 196	25 284
Taxeringsvärde mark	44 693	32 591
Summa	68 889	57 875

Not 10, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1	-0
Summa	1	-0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SL", "Jen", and several illegible signatures.

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	0	1
Försäkringspremier	32	0
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	31
Summa	41	41

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
SEB	2017-04-28	0,67%	1 000	1 000
SEB	2018-12-28	0,81 %	2 859	2 859
SEB	2018-07-28	0,74%	700	
Summa			4 559	3 859

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	94	94
Uppvärmning	51	47
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
Summa	151	145

Not 14, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 640	15 640
Summa	15 640	15 640

SH

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vattenskada i avloppstam i kök har skett under mars 2017, är åtgärdat och anmält till IF.

Underskrifter

Stäm 2017-04-19

Ort och datum

Julie
Johanna Linde
Ordförande

Ingyar Haskel
Ingyar Haskel
Ledamot

Gabriella Lindholm
Gabriella Lindholm
Ledamot

Johan Almqvist
Johan Almqvist
Ledamot

Kenneth Michael Karlsson
Kenneth Michael Karlsson
Ledamot

Tommie Blomqvist
Tommie Blomqvist
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 18

Arne Berggren
Arne Berggren
Revisor

[Handwritten signatures]

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Liljan

Org.nr. 716420-3197

Jag har granskat underlaget för årsredovisningen i form av resultat – och balansräkningarna per 2016-12-31, jämfört med motsvarande siffror per 2015-12-31, samt räkenskaperna i övrigt. Jag har därutöver även granskat styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2016-01-01 t o m. 2016-12-31. Jag har även tagit del av protokoll från styrelsens sammanträden under året.

Jag har genomfört revision för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. Jag har därutöver granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Efter denna granskning tillstryker jag att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och att årets resultat disponeras enligt föreslaget i förvaltningsberättelsen.

Då styrelseledamöterna enligt min bedömning inte vidtagit några åtgärder, eller gjort sig skyldiga till några försummelser, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen tillstryker jag

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Stockholm 2017-04-18



Arne Berggren

Revisor