



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Liljan 26



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljan 26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- 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

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|-----------------|------------|
| Johan Berglöf | Ordförande |
| Robert Idegren | Ledamot |
| Christer Lundin | Ledamot |
| Johan Vallentin | Ledamot |

| | |
|---------------|-----------|
| Johanna Grill | Suppleant |
|---------------|-----------|

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Berglöf, Johanna Grill, Robert Idegren, Christer Lundin och Johan Vallentin.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------------|------------------|-----------------|
| Marie-Louise Lindberg | Ordinarie Extern | Nabo Uppsala AB |
| Klas Falkenborn | Ordinarie Intern | |

Valberedning

Louise Fedeli

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|------------------------|---------|-----------|
| Liljan 26 Med flera | 1981 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

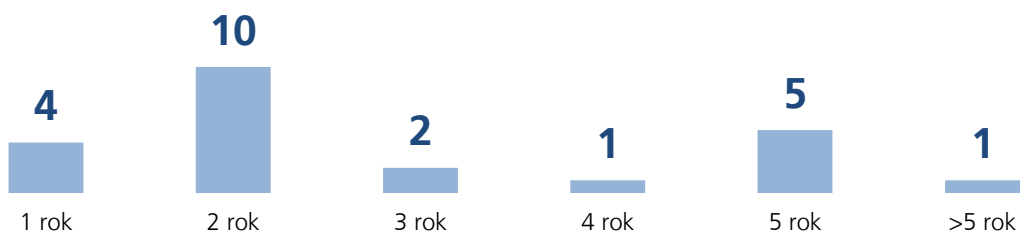
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 286 m², varav 1 861 m² utgör lägenhetsyta och 425 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| Kontor & kursverksamhet | 158 m ² | 2018-10-01 - 2022-09-30 |
| Kontor | 267 m ² | 2019-11-01 - 2022-10-31 |

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-----------|---|
| Nya rör | 2020 | Nya rör för dagvatten |
| Renovering av dörrar | 2020 | Renovering samt ny dörr mot bortre gård |
| Nya rör | 2018 | Nya rör i fjärrvärmecentralen |
| Ny torktumlare i tvättstugan | 2017 | |
| Målning av källare | 2016 | |
| Spolning av stammar | 2015 | Spolning av samtliga stammar i fastigheten |
| Tätat dagvattengenomföring som läckte | 2015 | |
| Bättring av färg i trapphusen | 2015 | |
| Renovering källare | 2014 | Förstärkning av balkar och nytt innetak i den del som föreningen hyr ut |
| Renovering av puts | 2013 | Ny puts väggen mot Torsgatan |
| Renovering källare | 2013 | Förstärkning av balkar, upprustning av källare/innetak |
| Rör dagbrunn källaren | 2012 | Läckage |
| Gårdsupprustning | 2012 | |
| Ombyggnad av taket | 2012 | Bättre avrinning för motverka tidigare läckage |
| Nya balkonger | 2010 | |
| Målning fönster i s/v | 2010 | |
| Renovering av terrass tillhörande lägenhet 14 | 2009 | Pga fuktskada |
| Omläggning av tak | 2008 | |
| Renovering av gatufasad | 2008 | |
| Renovering portik och uppgångar | 2007 | |
| Renovering tvättstuga | 2005 | Totalrenovering inklusive ventilation och nya maskiner |
| Nyinstallation hiss | 2005 | Totalrenovering inklusive maskinbyte |
| Omputsning av fasad | 2001 | Gatufasaden år 2008 |
| Nytt gårdsbjälklag | 2001 | Stora gården |
| Renovering av balkonger | 2001 | |
| Nya balkonger | 2000 | De medlemmar som önskade |
| Elstambyte | 1999 | Samtliga installationer kontrollerades i s m rörstambytet. |
| Rörstambyte | 1999 | Horisontella rör i källaren 2004 |
| Renovering och målning fönster och portar | 1997 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Renovering av entrédörr | 2021 | |
| Målning av fönster n/ö | 2021-2022 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

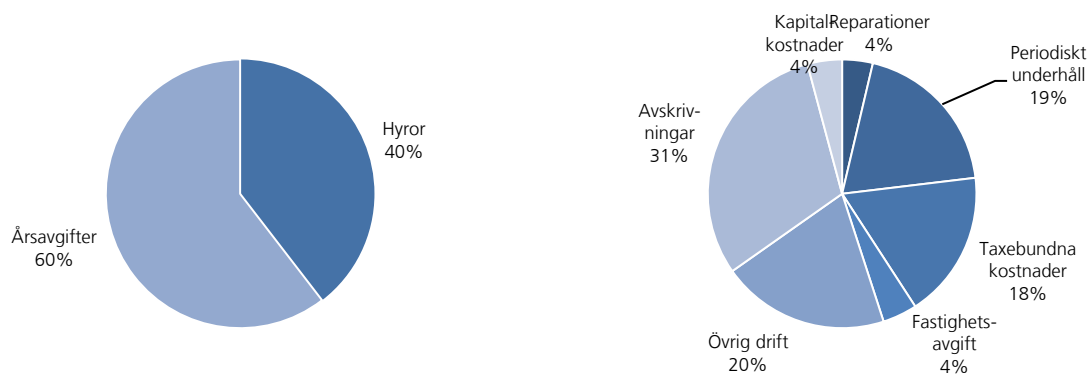
| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Comhem |
| Internet uppkopplingstyp | 250 Mbit/s via kabel-TV nät |
| Teknisk förvaltning | Föreningen |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 826 092 | 2 088 205 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 582 008 | 1 637 972 |
| Finansiella intäkter | 20 | 156 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 119 062 | 129 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 20 333 | 29 007 |
| | 1 721 423 | 1 796 134 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 252 315 | 906 635 |
| Finansiella kostnader | 79 970 | 89 613 |
| Minskning av långfristiga skulder | 62 000 | 62 000 |
| | 1 394 285 | 1 058 248 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 153 230 | 2 826 092 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 327 138 | 737 886 |

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har vi renoverat dörrar i trapphuset för gatu- och gårdsfastigheten. Vi har även bytt ut dörren mot bortre gården samt installerat kodlås på gårdsfastigheten åt båda hållen.
- Vi har bytt ut visa av dagvattenrören i källaren samt brunnen på bortre gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 514 | 515 | 512 | 510 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 472 | 1 457 | 1 393 | 1 371 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 721 | 2 754 | 2 787 | 2 821 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 11 | 16 | 12 | 11 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 104 | 108 | 113 | 104 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 18 | 20 | 19 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 35 | 39 | 41 | 46 |
| Soliditet (%) | 40 | 41 | 41 | 41 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -337 | 3 | -287 | -70 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 582 | 1 577 | 1 545 | 1 531 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 861 m² bostäder och 425 m² lokaler.

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 | 1 518 936 | 0 | 0 | 1 518 936 |
| Upplåtelseavgifter | 2 670 360 | 0 | 0 | 2 670 360 |
| Kapitaltillskott | 2 550 012 | 0 | 0 | 2 550 012 |
| Fond för yttre underhåll | 825 097 | 230 811 | -15 983 | 610 269 |
| S:a bundet eget kapital | 7 564 405 | 230 811 | -15 983 | 7 349 577 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 602 336 | -230 811 | 18 628 | -3 390 154 |
| Årets resultat | -336 787 | -336 787 | -2 645 | 2 645 |
| S:a ansamlad förlust | -3 939 124 | -567 598 | 15 983 | -3 387 508 |
| S:a eget kapital | 3 625 281 | -336 787 | 0 | 3 962 069 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -336 787 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 371 526 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-230 811</u> |
| summa balanserat resultat | -3 939 124 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| <u>371 974</u> |
| -3 567 150 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 582 008 | 1 577 107 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 60 865 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 582 008 | 1 637 972 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 117 795 | -797 897 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -94 802 | -69 313 |
| Personalkostnader | Not 6 | -39 718 | -39 425 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -586 531 | -639 234 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 838 845 | -1 545 870 |
| RÖRELSERESULTAT | | -256 837 | 92 102 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 20 | 156 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -79 970 | -89 613 |
| Summa finansiella poster | | -79 950 | -89 457 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -336 787 | 2 645 |
| ÅRETS RESULTAT | | -336 787 | 2 645 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,15 | 5 890 817 | 6 477 348 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 890 817 | 6 477 348 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 5 893 617 | 6 480 148 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 343 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 3 105 728 | 2 777 598 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 121 395 | 242 791 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 229 466 | 3 020 390 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 48 843 | 49 843 |
| Summa kassa och bank | | 48 843 | 49 843 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 278 309 | 3 070 233 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 171 926 | 9 550 381 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 189 296 | 4 189 296 |
| Kapitaltillskott | | 2 550 012 | 2 550 012 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 825 097 | 610 269 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 564 405 | 7 349 577 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 602 336 | -3 390 154 |
| Årets resultat | | -336 787 | 2 645 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 939 124 | -3 387 508 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 3 625 281 | 3 962 069 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 2 639 500 | 4 475 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 639 500 | 4 475 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 2 424 000 | 650 000 |
| Leverantörsskulder | | 103 990 | 82 171 |
| Skatteskulder | | 7 582 | 6 386 |
| Övriga skulder | | 90 000 | 90 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 281 573 | 284 255 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 907 145 | 1 112 812 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 171 926 | 9 550 381 |

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 årsboks slutet. 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------|----------------|-------------|
| Byggnader | 67 år | 67 år |
| Fastighetsförbättringar | 10-33 år | 10-33 år |
| Yttre anläggningar | 10-20 år | 10-20 år |
| Standardförbättringar | allt avskrivet | 20 år |
| Värmeanläggning | 25 år | 25 år |
| Elanläggning | 25 år | 25 år |
| Hissanläggning | 25 år | 25 år |
| Fasad | 25 år | 25 år |
| Fönster | allt avskrivet | 10 år |
| Tak | 10-20 år | 10-20 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 956 215 | 957 948 |
| Hyror lokaler | 625 792 | 619 159 |
| Öresutjämning | 1 | 0 |
| | 1 582 008 | 1 577 107 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|-------------|---------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 60 865 |
| | 0 | 60 865 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 1 551 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 40 750 | 39 500 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 2 169 | 9 440 |
| | Snöröjning/sandning | 3 125 | 3 125 |
| | Städning entreprenad | 33 228 | 33 228 |
| | Städning enligt beställning | 5 669 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 11 924 | 11 524 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 13 500 | 0 |
| | Hissbesiktning | 1 890 | 1 843 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 13 770 |
| | Gård | 0 | 2 026 |
| | Serviceavtal | 5 707 | 5 265 |
| | Förbrukningsmateriel | 625 | 3 367 |
| | | 118 587 | 124 639 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 26 250 |
| | Entré/trapphus | 4 213 | 0 |
| | Lås | 320 | 0 |
| | VVS | 10 350 | 26 400 |
| | Elinstallationer | 0 | 2 808 |
| | Hiss | 6 713 | 15 219 |
| | Fönster | 0 | 2 400 |
| | Balkonger/altaner | 50 266 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 1 595 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 2 000 |
| | | 71 862 | 76 672 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Entré/trapphus | 181 493 | 0 |
| | VVS | 109 948 | 0 |
| | Fönster | 0 | 15 983 |
| | Balkonger/altaner | 80 533 | 0 |
| | | 371 974 | 15 983 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 24 289 | 35 510 |
| | Värme | 238 269 | 246 128 |
| | Vatten | 49 719 | 40 321 |
| | Sophämtning/renhållning | 24 350 | 40 625 |
| | Grovsopor | 3 194 | 6 510 |
| | | 339 821 | 369 094 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 37 235 | 36 149 |
| | Kabel-TV | 39 439 | 38 752 |
| | Bredband | 58 640 | 57 567 |
| | | 135 314 | 132 468 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 80 237 | 79 041 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 117 795 | 797 897 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Tele- och datakommunikation | 0 | 469 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 24 226 | 0 |
| | Föreningskostnader | 438 | 406 |
| | Förvaltningsarvode | 54 600 | 53 768 |
| | Administration | 3 119 | 4 908 |
| | Konsultarvode | 2 525 | 0 |
| | Föreningsavgifter | 5 184 | 5 142 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 710 | 4 620 |
| | | 94 802 | 69 313 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 30 000 | 30 000 |
| | Sociala kostnader | 9 718 | 9 425 |
| | | 39 718 | 39 425 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 39 829 | 39 829 |
| | Förbättringar | 546 702 | 599 405 |
| | | 586 531 | 639 234 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 17 391 071 | 17 391 071 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 17 391 071 | 17 391 071 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -10 913 723 | -10 274 488 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -586 531 | -639 234 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -11 500 253 | -10 913 723 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 5 890 817 | 6 477 348 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 1 479 000 | 1 479 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 24 078 000 | 24 078 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 52 859 000 | 52 859 000 |
| | | 76 937 000 | 76 937 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 72 200 000 | 72 200 000 |
| | Lokaler | 4 737 000 | 4 737 000 |
| | | 76 937 000 | 76 937 000 |

| Not 9 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 237 309 | 237 309 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 237 309 | 237 309 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -237 309 | -237 309 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -237 309 | -237 309 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 1 341 | 1 350 |
| | Klientmedel hos SBC | 3 104 387 | 2 776 248 |
| | | 3 105 728 | 2 777 598 |
| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Fortum (SLR 19, 2017) | 121 395 | 242 791 |
| | | 121 395 | 242 791 |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Vid årets början | 610 269 | 648 474 |
| | Reservering enligt stadgar | 230 811 | 230 811 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -15 983 | -269 016 |
| | Vid årets slut | 825 097 | 610 269 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SEB | 1,580 % | 1 481 000 | 1 485 000 | 2021-04-28 |
| SEB | 1,670 % | 907 500 | 929 500 | 2021-03-28 |
| SEB | 1,510 % | 655 000 | 675 000 | 2023-07-28 |
| SEB | 0,860 % | 572 000 | 588 000 | 2024-09-28 |
| SEB | 0,990 % | 1 448 000 | 1 448 000 | 2027-10-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 5 063 500 | 5 125 500 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -2 424 000 | -650 000 | |
| | | 2 639 500 | 4 475 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 753 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 890 000 | 6 890 000 |

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 29 500 | 30 000 |
| Sociala avgifter | 9 561 | 9 426 |
| Ränta | 2 363 | 3 023 |
| Avgifter och hyror | 240 149 | 241 806 |
| | 281 573 | 284 255 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- I början av året så stängde vi av stadsgasen till fastigheten.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021



Johan Berglöf
Ordförande



Robert Idegren
Ledamot

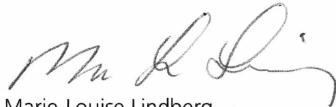


Christer Lundin
Ledamot



Johan Vallentin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2021



Marie-Louise Lindberg
Extern revisor



Klas Falkenborn
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Liljan 26
Organisationsnummer 716416-7459

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Liljan 26

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2021-03-18



Marie-Louise Lindberg

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se