

Årsredovisning
för
Brf Liljekungen

716419-5062

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 nyttjande av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-10-28.

Föreningens fastighet, Luktviolen 5 bebyggdes 1985 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 44 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

42	st 3 rum och kök	
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 3 608 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 30 856 532 (30 856 532) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015- bestått av:

Ordinarie	Roland Karlberg
	Ann Maront
	Wivan Lindberg
	Linda Marklund
	Darioush Heidari

Suppleanter	Kristina Idrén
	Eva Lindberg

Revisorer
Ordinarie Janina Lis-Kaminska

Valberedning Alena Hulova
Maria Silén
Birgit Berglund

Styrelsen har under året haft ?? protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som är under upphandling.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats och följs upp enligt gällande regler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 46 222 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 170 773 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden vilket innebär att 170 733 kronor har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 58 (59) medlemmar.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 061	2 185	2 328	2 323
Resultat efter finansiella poster (tkr)	585	528	526	148
Soliditet (%)	18	16	14	13
Kassalikviditet (%)	165	123	149	106
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	912	812	712	612
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	569	605	642	642
Lån kronor per kvm yta	7 485	7 589	7 823	7 911

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 499 495
årets vinst	584 848
	3 084 343

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 084 343
	3 084 343

Företagets 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	2		
Nettoomsättning		2 060 981	2 185 384
Övriga rörelseintäkter		1 446	660
Summa rörelseintäkter		2 062 427	2 186 044
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-886 715	-786 884
Övriga externa kostnader	5	-78 452	-74 524
Personalkostnader	6	-70 090	-60 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 071	-153 071
Summa rörelsekostnader		-1 188 328	-1 075 367
Rörelseresultat		874 099	1 110 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	1 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 419	-584 654
Summa finansiella poster		-289 251	-582 968
Resultat efter finansiella poster		584 848	527 709
Resultat före skatt		584 848	527 709
Årets resultat		584 848	527 709

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 973 052	32 126 123
Summa materiella anläggningstillgångar		31 973 052	32 126 123
Summa anläggningstillgångar		31 973 052	32 126 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 095	60
Övriga fordringar	8	1 153 040	845 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 824	27 647
Summa kortfristiga fordringar		1 254 959	872 746
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 254 959	872 746
SUMMA TILLGÅNGAR		33 228 011	32 998 869

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		911 780	811 780
Summa bundet eget kapital		2 781 783	2 681 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 499 495	2 071 786
Årets resultat		584 848	527 709
Summa fritt eget kapital		3 084 343	2 599 495
Summa eget kapital		5 866 126	5 281 278
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 602 656	27 006 726
Summa långfristiga skulder		26 602 656	27 006 726
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		403 910	373 138
Leverantörsskulder		99 196	32 614
Skatteskulder		25 679	34 296
Övriga skulder		0	445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	230 444	270 372
Summa kortfristiga skulder		759 229	710 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 228 011	32 998 869
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 942 000	33 942 000
Summa ställda säkerheter		33 942 000	33 942 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 100 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 052 000	2 184 000
Kabel-TV	5 981	4 800
Vatten/avlopp	3 000	-3 416
Övriga ersättningar och intäkter	1 446	660
	2 062 427	2 186 044

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	46 222	58 135
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	170 773	89 625
	216 995	147 760

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Yttre skötsel / Snöröjning	19 472	19 638
Fastighetsel	9 688	6 667
Vatten	92 306	87 849
Sophämtning	93 215	73 226
Fastighetsförsäkring	60 254	68 411
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 999	0
Kabel-TV	70 258	70 404
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	319 528	312 928
	669 720	639 123

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	6 043	10 542
Förvaltningsarvode	59 035	57 792
Övriga externa tjänster/kostnader	5 890	5 890
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 484	300
	78 452	74 524

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	47 000	47 000
Revisionsarvoden	9 000	10 000
Lagstadgade sociala avgifter	14 090	3 889
	70 090	60 889

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 614 245	30 614 245
Ingående anskaffningsvärden mark	4 929 985	4 929 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 544 230	35 544 230
Ingående avskrivningar	-3 418 107	-3 265 036
Årets avskrivningar	-153 071	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 571 178	-3 418 107
Utgående redovisat värde	31 973 052	32 126 123
Taxeringsvärden byggnader	18 392 000	18 700 000
Taxeringsvärden mark	25 696 000	25 696 000
	44 088 000	44 396 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	0	10 488
Andra kortfristiga fordringar	0	5 086
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 153 040	829 465
	1 153 040	845 039

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 389	5 727
Förutbetald kabel-TV	17 011	16 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 424	5 290
	98 824	27 647

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003	811 780	2 071 787	527 709
Årets reservering		100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:			527 709	-527 709
Årets resultat				584 848
Belopp vid årets utgång	1 870 003	911 780	2 499 496	584 848

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 100 000/0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	0,84	2016-06-20	2 822 270	2 970 257
SBAB	0,88	2016-02-11	4 252 328	4 348 879
SBAB	0,86	2016-04-11	5 528 835	5 560 851
SBAB	0,89	2016-05-09	2 812 955	2 833 367
SBAB	0,89	2016-05-09	4 362 032	4 398 898
SBAB	0,84	2016-06-20	2 080 194	2 093 423
SBAB	0,80	2016-12-05	5 147 952	5 174 189
			27 006 566	27 379 864

Kortfristig del av långfristig
skuld

-403 910 -373 138

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 987 016 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	17 909	17 909
Upplupna räntekostnader	31 668	57 495
Förskottsbetalda hyror och avgifter	125 125	146 260
Upplupna vatten avgifter	6 643	18 608
Beräknat arvode för revision	10 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	0
	230 445	270 372

Hässelby den

Ann Maront

Darioush Heidari

Roland Karlberg

Linda Marklund

Wivan Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Janina Lis-Kaminska
Revisor