

Årsredovisning
för
Brf Liljekungen

716419-5062

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2016-05-09 bestått av:

Ordinarie	Roland Karlberg
	Ann Maront
	Eva Lindberg
	Linda Marklund
	Darioush Heidari - har avgått under räkenskapsåret

Suppleanter	Kristina Idrén Wivan Lindberg	
Revisorer		
Ordinarie	Janina Lis-Kaminska	
Suppleant	Catarina Lennborg	
Valberedning	Alena Hulova Olof Holm Ronny Westerling	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 10 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.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats och följs upp enligt gällande regler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 3 919 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 883 635 kronor, varav 1 011 780 kronor har belastat den yttre reparationsfonden vilket innebär att 871 855 kronor har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 57 (58) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 053	2 061	2 185	2 328
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 123	585	528	526
Soliditet (%)	14	18	16	14
Kassalikviditet (%)	223	165	123	149
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	912	812	712
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	569	569	605	642
Lån kronor per kvm yta	7 918	7 485	7 589	7 823

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003		911 780	2 499 495	584 848
Resultatdisposition enligt styrelsen:					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 011 780	1 011 780	
Balanseras i ny räkning				584 848	-584 848
Årets resultat					-1 122 910
Belopp vid årets utgång	1 870 003		0	3 996 123	-1 122 910

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 996 122
årets förlust	-1 122 910
	2 873 212
disponeras så att i ny räkning överföres	2 873 212
	2 873 212

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 052 792	2 060 981
Övriga rörelseintäkter		1 604	1 446
Summa rörelseintäkter		2 054 396	2 062 427
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 615 096	-886 715
Övriga externa kostnader	5	-76 966	-78 452
Personalkostnader	6	-82 067	-70 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 071	-153 071
Summa rörelsekostnader		-2 927 201	-1 188 328
Rörelseresultat		-872 805	874 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 322	-289 419
Summa finansiella poster		-250 105	-289 251
Resultat efter finansiella poster		-1 122 910	584 848
Resultat före skatt		-1 122 910	584 848
Årets resultat		-1 122 910	584 848

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 819 981	31 973 052
Summa materiella anläggningstillgångar		31 819 981	31 973 052
Summa anläggningstillgångar		31 819 981	31 973 052
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 792	3 095
Övriga fordringar	8	1 768 381	1 153 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 913	98 824
Summa kortfristiga fordringar		1 794 086	1 254 959
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 794 086	1 254 959
SUMMA TILLGÅNGAR		33 614 067	33 228 011

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		0	911 780
Summa bundet eget kapital		1 870 003	2 781 783

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 996 122	2 499 495
Årets resultat		-1 122 910	584 848
Summa fritt eget kapital		2 873 212	3 084 343

Summa eget kapital

4 743 215 **5 866 126**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	28 067 742	26 602 656
Summa långfristiga skulder		28 067 742	26 602 656

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	502 188	403 910
Leverantörsskulder		19 636	99 196
Skatteskulder		27 083	25 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	254 203	230 444
Summa kortfristiga skulder		803 110	759 229

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 614 067 **33 228 011**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Reservering har skett under året med 100 000 kronor och ianspråktagande med 1 011 780 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.

Soliditet (%)

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

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 052 000	2 052 000
Kabel-TV	0	5 981
Vatten/avlopp	792	3 000
Övriga ersättningar och intäkter	1 604	1 446
	2 054 396	2 062 427

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	3 919	46 222
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 883 635	170 773
	1 887 554	216 995

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Snöröjning	20 644	19 472
Fastighetsel	10 803	9 688
Vatten	92 082	92 306
Sophämtning	88 487	93 215
Fastighetsförsäkring	64 936	60 254
Självrisk/reparation försäkringsskador	61 784	4 999
Kabel-TV	62 677	70 258
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	326 128	319 528
	727 541	669 720

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	5 371	6 043
Förvaltningsarvode	64 540	59 035
Övriga externa tjänster/kostnader	5 990	5 890
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 065	7 484
	76 966	78 452

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	50 000	47 000
Revisionsarvoden	10 000	9 000
Lagstadgade sociala avgifter	17 817	14 090
Lön övriga	4 250	0
	82 067	70 090

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-3 571 178	-3 418 107
Årets avskrivningar	-153 071	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 724 249	-3 571 178
Utgående redovisat värde	31 819 981	31 973 052
Taxeringsvärden byggnader	18 392 000	18 392 000
Taxeringsvärden mark	25 696 000	25 696 000
	44 088 000	44 088 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	11	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 768 370	1 153 040
	1 768 381	1 153 040

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 453	70 389
Förutbetald kabel-TV	7 942	17 011
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 518	11 424
	21 913	98 824

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	0,77	Löpande	2 662 073	2 822 270
SBAB	0,86	2017-02-13	4 147 808	4 252 328
SBAB	0,90	2017-04-11	5 494 173	5 528 835
SBAB	0,84	Löpande	2 790 847	2 812 955
SBAB	0,84	Löpande	4 322 120	4 362 032
SBAB	0,77	Löpande	2 065 864	2 080 194
SBAB	0,88	Löpande	5 119 544	5 147 952
SBAB	0,87	Löpande	700 000	0
SBAB	0,62	Löpande	1 267 500	0
			28 569 929	27 006 566

Kortfristig del av långfristig
skuld

-502 188 -403 910

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 058 989 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 942 000	33 942 000
	33 942 000	33 942 000

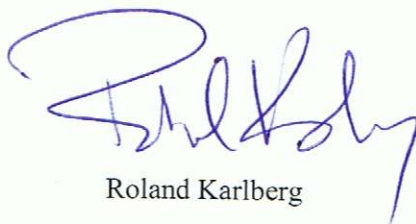
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	17 909	17 909
Upplupna räntekostnader	31 144	31 668
Förskottsbetalda hyror och avgifter	154 137	125 125
Upplupna vatten avgifter	0	6 643
Upplupna elavgifter	1 912	0
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	20 000
	254 202	230 445

Hässelby den 15 mars 2017



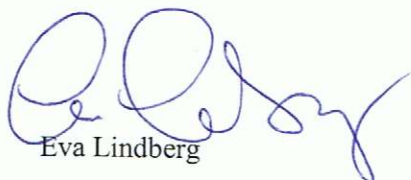
Ann Maront



Roland Karlberg



Linda Marklund



Eva Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats .



Janina Lis-Kaminska
Revisor