

Årsredovisning

2017

Brf Liljekungen

Org nr 716419-5062

Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-??-?? bestått av:

Ordinarie	Roland Karlberg
	Ann Maront
	Eva Lindberg
	Linda Marklund

Suppleanter	Kristina Idrén
	Wivan Lindberg

Revisorer

Ordinarie

Janina Lis-Kaminska

Suppleant

Catarina Lennborg

Valberedning

Alena Hulova

Sammanställande

Olof Holm

Ronny Westerling

Styrelsen har under året haft __ protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

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 10 660 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 60 000 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 st överlåtelser 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 58 (57) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 056	2 053	2 061	2 185
Resultat efter finansiella poster (tkr)	658	-1 123	585	528
Soliditet (%)	16	14	18	16
Kassalikviditet (%)	164	223	165	123
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	100	0	912	812
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	569	569	569	605
Lån kronor per kvm yta	7 585	7 918	7 485	7 589

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003		0	3 996 123	-1 122 910
Resultatdisposition enligt styrelsen:					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 122 910	1 122 910
Årets resultat					658 479
Belopp vid årets utgång	1 870 003		100 000	2 773 213	658 479

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 773 213
årets vinst	658 479
	3 431 692
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 431 692
	3 431 692

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 056 000	2 052 792
Övriga rörelseintäkter		480	1 604
Summa rörelseintäkter		2 056 480	2 054 396
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-860 877	-2 615 096
Övriga externa kostnader	5	-80 291	-76 966
Personalkostnader	6	-77 346	-82 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 071	-153 071
Summa rörelsekostnader		-1 171 585	-2 927 201
Rörelseresultat		884 895	-872 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 417	-250 322
Summa finansiella poster		-226 416	-250 105
Resultat efter finansiella poster		658 479	-1 122 910
Resultat före skatt		658 479	-1 122 910
Årets resultat		658 479	-1 122 910

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

31 666 910

31 819 981

Summa materiella anläggningstillgångar

31 666 910

31 819 981

Summa anläggningstillgångar

31 666 910

31 819 981

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres-, avgifts- och kundfordringar

0

3 792

Övriga fordringar

8

1 416 381

1 768 381

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

27 341

21 913

Summa kortfristiga fordringar

1 443 722

1 794 086

Kassa och bank

Summa kassa och bank

0

0

Summa omsättningstillgångar

1 443 722

1 794 086

SUMMA TILLGÅNGAR

33 110 632

33 614 067

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 870 003

1 870 003

Yttre reparationsfond

100 000

0

Summa bundet eget kapital

1 970 003

1 870 003

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 773 213

3 996 122

Årets resultat

658 479

-1 122 910

Summa fritt eget kapital

3 431 692

2 873 212

Summa eget kapital

5 401 695

4 743 215

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

26 829 301

28 067 742

Summa långfristiga skulder

26 829 301

28 067 742

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

538 121

502 188

Leverantörsskulder

36 218

19 636

Skatteskulder

27 430

27 083

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

277 867

254 203

Summa kortfristiga skulder

879 636

803 110

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 110 632

33 614 067

Kassaflödesanalys

Not

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

884 895

-872 804

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

153 071

153 071

Erhållen ränta

1

217

Erlagd ränta

-229 251

-250 846

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

808 716

-970 362

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-1 633

76 204

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

43 428

-53 875

Kassaflöde från den löpande verksamheten

850 511

-948 033

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån

0

1 967 500

Amortering av fastighetslån

-1 202 508

-404 136

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 202 508

1 563 364

Årets kassaflöde

-351 997

615 331

Likvida medel vid årets början

13

Likvida medel vid årets början

1 768 370

1 153 040

Likvida medel vid årets slut

1 416 373

1 768 370

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 omföreling 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.

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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 052 000	2 052 000
Vatten/avlopp	4 000	792
Övriga ersättningar och intäkter	480	1 604
	2 056 480	2 054 396

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	10 660	3 919
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	60 000	1 883 635
	70 660	1 887 554

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Sotning	115 500	0
Snöröjning	38 134	20 644
Fastighetsel	10 389	10 803
Vatten	112 130	92 082
Sophämtning	83 731	88 487
Fastighetsförsäkring	64 162	64 936
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	61 784
Kabel-TV	35 512	62 677
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	330 660	326 128
	790 218	727 541

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	6 524	5 371
Förvaltningsarvode	67 752	64 540
Övriga externa tjänster/kostnader	6 015	5 990
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1 065
	80 291	76 966

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Lagstadgade sociala avgifter	17 346	17 817
Lön övriga	0	4 250
	77 346	82 067

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-3 724 249	-3 571 178
Årets avskrivningar	-153 071	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 877 320	-3 724 249
Utgående redovisat värde	31 666 910	31 819 981
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

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	8	11
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 416 373	1 768 370
	1 416 381	1 768 381

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 337	5 453
Förutbetald kabel-TV	8 069	7 942
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 934	8 518
	27 340	21 913

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0,83	Löpande	2 488 665	2 662 073
SBAB	0,83	Löpande	4 034 660	4 147 808
SBAB	0,75	Löpande	5 456 646	5 494 173
SBAB	0,82	Löpande	2 766 909	2 790 847
SBAB	0,82	Löpande	4 278 911	4 322 120
SBAB	0,83	Löpande	2 050 347	2 065 864
SBAB	0,93	Löpande	5 088 784	5 119 544
SBAB - lån löst under 2017			0	700 000
SBAB	0,80	Löpande	1 202 500	1 267 500
			27 367 422	28 569 929

Kortfristig del av långfristig
skuld

-538 121

-502 188

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 676 817 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 942 000	33 942 000
	33 942 000	33 942 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	17 910	17 909
Upplupna räntekostnader	28 310	31 144
Förskottsbetalda hyror och avgifter	158 188	154 137
Upplupna elavgifter	2 359	1 912
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 000	20 000
	277 867	254 202

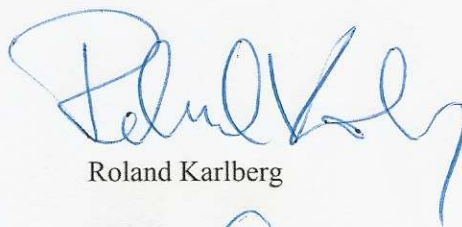
Not 13 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Klientmedel	1 416 373	1 768 370
	1 416 373	1 768 370

Hässelby den 13/5 -2018



Ann Maront



Roland Karlberg



Linda Marklund



Eva Lindberg



Kristina Idrén

Min revisionsberättelse har lämnats .



Janina Lis-Kaminska
Revisor