

Härmed kallas medlemmarna i Brf Liljekungen till ordinarie årsstämma

TID: Måndagen den 27 maj, klockan 18:00

PLATS: Folkets Hus, Riddersviksvägen 159.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2017.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Motion
19. Stämmans avslutande.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Hässelby i maj 2019

BRF LILJEKUNGEN
Styrelsen

Årsredovisning

2018

Brf Liljekungen

Org nr 716419-5062

Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

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 2018-05-28 bestått av:

Ordinarie	Roland Karlberg Ann Maront Linda Marklund Kristina Idrén Ronny Westerling
-----------	---

Suppleanter	Martina Eidenstedt Vakant
-------------	------------------------------

Revisorer	
Ordinarie	Vakant
Suppleant	Vakant

Valberedning	Alena Hulova (sammankallande) Ulrika Bengtsson Kim Ursäter
--------------	--

Styrelsen har under året haft 10 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 15 847 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 141 142 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. 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 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 055	2 056	2 053	2 061
Resultat efter finansiella poster (tkr)	655	658	-1 123	585
Soliditet (%)	18	16	14	18
Kassalikviditet (%)	177	164	223	165
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	200	100	0	912
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	569	569	569	569
Lån kronor per kvm yta	7 436	7 585	7 918	7 485

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003		100 000	2 773 213	658 479
Resultatdisposition enligt styrelsen:					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				658 479	-658 479
Årets resultat					655 066
Belopp vid årets utgång	1 870 003		200 000	3 331 691	655 066

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 331 691
årets vinst	655 066
	3 986 757
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 986 757
	3 986 757

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 055 000	2 056 000
Övriga rörelseintäkter		780	480
Summa rörelseintäkter		2 055 780	2 056 480
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-860 541	-860 877
Övriga externa kostnader	5	-101 154	-80 291
Personalkostnader	6	-77 346	-77 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 071	-153 071
Summa rörelsekostnader		-1 192 112	-1 171 585
Rörelseresultat		863 668	884 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 602	-226 417
Summa finansiella poster		-208 602	-226 416
Resultat efter finansiella poster		655 066	658 479
Resultat före skatt		655 066	658 479
Årets resultat		655 066	658 479

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

31 513 839

31 666 910

Summa materiella anläggningstillgångar

31 513 839

31 666 910

Summa anläggningstillgångar

31 513 839

31 666 910

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 727 885

1 416 381

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

95 775

27 341

Summa kortfristiga fordringar

1 823 660

1 443 722

Kassa och bank

Summa kassa och bank

0

0

Summa omsättningstillgångar

1 823 660

1 443 722

SUMMA TILLGÅNGAR

33 337 499

33 110 632

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		200 000	100 000
Summa bundet eget kapital		2 070 003	1 970 003
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 331 691	2 773 213
Årets resultat		655 066	658 479
Summa fritt eget kapital		3 986 757	3 431 692
Summa eget kapital		6 056 760	5 401 695
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	26 251 593	26 829 301
Summa långfristiga skulder		26 251 593	26 829 301
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	577 219	538 121
Leverantörsskulder		168 201	36 218
Skatteskulder		40 302	27 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	243 424	277 867
Summa kortfristiga skulder		1 029 146	879 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 337 499	33 110 632

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		863 669	884 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		153 071	153 071
Erhållen ränta		0	1
Erlagd ränta		-212 731	-229 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		804 009	808 716
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-68 436	-1 633
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		114 540	43 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten		850 112	850 511
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-538 610	-1 202 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-538 610	-1 202 508
Årets kassaflöde		311 502	-351 997
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		1 416 373	1 768 370
Likvida medel vid årets slut		1 727 875	1 416 373

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 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.

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 052 000	2 052 000
Vatten/avlopp	3 000	4 000
Övriga ersättningar och intäkter	780	480
	2 055 780	2 056 480

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	15 847	10 660
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	141 142	60 000
	156 989	70 660

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Sotning	0	115 500
Snöröjning	30 719	38 134
Fastighetsel	15 411	10 389
Vatten	105 138	112 130
Sophämtning	103 777	83 731
Fastighetsförsäkring	66 981	64 162
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 780	0
Kabel-TV	36 017	35 512
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	343 728	330 660
	703 551	790 218

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	10 889	6 524
Förvaltningsarvode	67 752	67 752
Övriga externa tjänster/kostnader	11 490	6 015
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 023	0
	101 154	80 291

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Lagstadgade sociala avgifter	17 346	17 346
	77 346	77 346

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-3 877 320	-3 724 249
Årets avskrivningar	-153 071	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 030 391	-3 877 320
Utgående redovisat värde	31 513 839	31 666 910
Taxeringsvärden byggnader	31 592 000	18 392 000
Taxeringsvärden mark	35 992 000	25 696 000
	67 584 000	44 088 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	10	8
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 727 875	1 416 373
	1 727 885	1 416 381

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 215	5 337
Förutbetald kabel-TV	8 243	8 069
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 317	13 934
	95 775	27 340

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,80	Löpande	2 300 956	2 488 665
SBAB	0,66	Löpande	3 912 196	4 034 660
SBAB	0,65	Löpande	5 416 014	5 456 646
SBAB	0,66	Löpande	2 740 990	2 766 909
SBAB	0,66	Löpande	4 232 133	4 278 911
SBAB	0,96	Löpande	2 033 544	2 050 347
SBAB	0,79	Löpande	5 055 479	5 088 784
SBAB	0,80	Löpande	1 137 500	1 202 500
			26 828 812	27 367 422

Kortfristig del av långfristig
skuld

-577 219 -538 121

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 942 717 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 942 000	33 942 000
	33 942 000	33 942 000

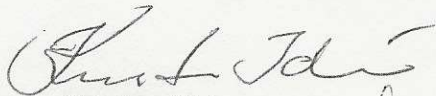
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	17 910	17 910
Upplupna räntekostnader	24 181	28 310
Förskottsbetalda hyror och avgifter	139 700	158 188
Upplupna elavgifter	2 532	2 359
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	42 000
	243 423	277 867

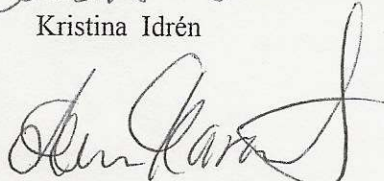
Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	1 727 875	1 416 373
	1 727 875	1 416 373

Hässelby den 4/3 -2019


Kristina Idrén

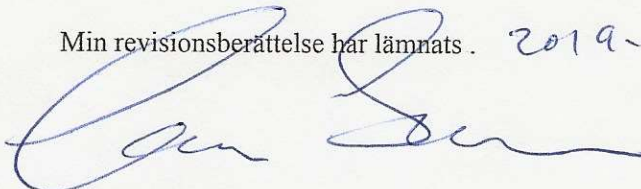

Linda Marklund


Ann Maront


Roland Karlberg


Ronny Westerling

Min revisionsberättelse har lämnats. 2019-04-03



Extern Revisor
~~Auktoriserad~~ revisor

Revisions PM

Liljekungen bostadsrättsförening/2018

Jag har under revisionen granskat följande:

att stadgarna följs.

verifikationerna och att de har bokförts på ett korrekt sätt.

balans- och resultaträkningen och årsredovisningen med verksamhetsberättelse.

föreningens försäkring.

styrelsens protokoll.

klientmedelskonto, skattekonto.

Jag har haft kontakt med Ann Maront gällande:

Kapitalöverskott.

Ränta på klientmedelskonto.

Amorteringsbelopp lån.

Kommande underhåll enligt underhållsplan.

Belyst budget.

2019-04-08



Ewa Svensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Liljekungen org.nr 716419-5062

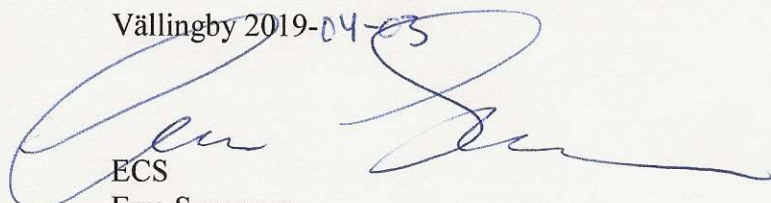
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Liljekungen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar en bedömning av rimligheten i beloppen och om informationen i årsredovisningen ger tillräckliga upplysningar till medlemmarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby 2019-04-03



ECS
Ewa Svensson
Revisor

FULLMAKT

Undertecknad lämnar härmed fullmakt till

med adress

att företräda mig på Brfs extra/ordinarie

föreningsstämma den / 20____ för beslut i alla de frågor som finns angivna

i kallelsen till föreningsstämman.

_____ den / 20____

underskrift

namnförtydligande

gatuadress

lgh nr