

Årsredovisning
för
Brf Liljekungen

716419-5062

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-10-03

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

Lägenhetsfördelning:

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-10 bestått av:

Ordinarie	Alena Hulova	Ordf.
	Ann Maront	
	Leif Gustafsson	
	Yvonne Kindberg	Avgått 2010-09-01
	Marja Inola	Avgått 2010-09-26
Suppleanter	Petra Viklund	Avgått/Avflyttad 2010-10-04
	Bjarne Granlund	
	Andreas Göransson	

Revisorer

Ordinarie	Janina Lis-Kaminski
-----------	---------------------

Valberedning

Hans Ågren	Sammanställande
Eva Ekvall	
Noemi Ferrando	
Tobias Nystrand	

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 (6) st överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 62 (63) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

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.

Försäkring

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.)

Ekonomi

Föreningen har sparande hos Riksgäldsspar om 592 285 kronor per 2010-12-31.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Reservering har skett under året med 100 000 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.387 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För föreningens fastighet blir det 281 028 kronor, (44 småhus * 6 387:- = 281 028 kronor, jämfört med 0,75% av 41 712 000 kronor = 312 840:-).

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 30 856 532 (30 856 532) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 47 869 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 320 000 kronor, vilket har belastat resultatet och avser installation av värmepumpar.

Medlemskap i bostadsrättsorganisation

Föreningen har blivit medlem i SBC i mars 2010. Alla föreningens medlemmar har sedan dess fått medlemstidningen SBC Direkt c:a 4x /år i sina brevlådor. För mera info se www.sbc.se.

Ekonomi

Den 11 januari 2010 flyttades det sista lånet på 5 260 560 kr från Spintab till SBAB. Vi får nu bättre ränta, från 1,43 % till 1,11 %. Besparingen på ett år beräknas till minst 17 000 kr.

I juni gjordes extra amorteringar på 200 000 kr av två lån, dvs. totalt 400 000 kr.

I november amorterades totalt 350 000 kr.

Dessa amorteringar minskar skuldsättningsgraden med motsvarande belopp. Nu när räntorna är på väg upp så är det bra att ha amorterat på lånebelopp.

Värmepumpar

Värmepumparna börjar bli slitna och under 2010 har 6st bytts ut.

Utemiljö

De egna tomterna ska skötas av var och en för den del som ligger i anslutning till huset. Observera att det är allas skyldighet att hålla sin tomt i gott skick enligt föreningens stadgar § 30. En del sköter det mycket bra, heder åt dem. Hos en del finns det mer att önska, det ligger gamla möbler, byggrester och vitvaror på tomten. Vi vill värna om vårt trevliga område och behålla fastigheternas värde.

Städning av gemensamma ytor har gjorts på städdagar, lördag den 8 maj 2010 under trevliga förhållanden. Deltagarantalet var dock relativt lågt.

Bullerplank längs Lövstavägen

Den inlämnade ansökan om en bullerplank har besvarats från Trafikkontoret. Det är ingen prioriterad fråga i stadsdelen.

Parkering på Grankottegränd

Under våren 2010 var det parkeringsförbud på Grankottegränd, dock har reglerna nu ändrats och parkeringsförbudet gäller nu endast fredagar.

Underhållsarbeten

Rensning av takrännor är genomförda och styrelsen vill framföra sitt varma tack för en bra medverkan från medlemmarna i samband med genomförandet.

En besiktning av det yttre skicket på våra fastigheter är genomfört av styrelsen. Samtliga hus är besiktigade utvändigt och respektive medlem har fått ett protokoll över vad som hittats.

Underhållsplan

En underhållsplan är framtagen där det framgår behovet av åtgärder åtminstone tre år framåt.

Dragiga dörrar

Några medlemmar har meddelat att de har drag i entrédörr och/eller terrassdörr.

En fackmannamässig kontroll av fyra hus är gjord och den resulterade i att det finns förändringar på hus och regler som gett ojämnheter i form av glipor på karmar och dörrar.

Ett lagningsarbete skulle innebära att dörrarna troligen kommer att behövas monteras bort under ett flertal timmar så, trots angelägenhetsgrad, genomför vi det inte under vintern.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Värmepumpar

Under 2011 planeras det att bytas 10 värmepumpar.

Utemiljö

På grund av det låga deltagarantalet på städdagar planerar styrelsen att anlita entreprenör för skötsel av häck runt garageområdet samt den städning som där behövs.

Trivsel

Den samvaro mellan grannar som vi mister med utebliven städdag skulle kunna ersättas med en fest, exempelvis en kräftskiva. I så fall bör vi bilda en festkommitté. Frivilla får gärna anmäla sig, exempelvis på årsstämman.

Dragiga dörrar

För att få vetskap om hur mycket jobb det kan bli framåt våren ska samtliga dörrar inventeras avseende behov av justeringar. Det görs av Bohlins Bygg den 29 och 31 mars.

Sedan är avsikten att göra en samordnad offertförfrågan för allt snickeriarbete som framkom under vår yttre besiktning i höstas.

Underhållsarbeten

Under våren/sommaren planerar vi att starta arbeten för att rätta till de fel och brister som dokumenteras som akuta i underhållsplanen.

Föreningens hemsida

I samband med årsstämman finns det möjlighet att titta på den nya hemsidan och anmäla sig för att få tillgång till den.

Broschyr

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en ny broschyr som beskriver föreningen och dess skötsel. Innehållet är en kortfattad "första hjälpen" över vad som behöver göras återkommande under året. Med hänvisningar till de bruksanvisningar som redan tidigare delats ut. Det kommer också att finnas exemplar av dessa anvisningar för utdelning på årsstämman.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 500kr/lägenhet från 2009-07-01. Genomsnittlig avgift per 2010-12-31 uppgår till 642 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	2 328 266	2 469 560	2 598 152	2 601 915	2 600 522
Resultat före reservering	583 561	557 180	76 816	547 493	119 843
Reservering yttre reparationsfond	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-91 843
Saldo yttre reparationsfond	411 780	311 780	211 780	111 780	11 780
Lån per kvm yta	8 068	8 332	8 556	8 611	8 744
Kassalikviditet (%)	119	192	170	174	135
Årsavgift bostäder kronor/kvm	642	578	715	715	715

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 154 937
årets vinst	583 561
	1 738 498

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 738 498
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	2 328 266	2 469 560
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-367 869	-191 823
Driftskostnader	3	-636 290	-661 392
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-65 962	-77 349
Personalkostnader	5	-70 219	-73 595
Avskrivningar	6	-153 100	-153 071
Resultat före finansiella poster		1 034 826	1 312 329
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 795	4 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-453 060	-759 502
Resultat efter finansiella poster		583 561	557 180
Resultat före skatt		583 561	557 180
Årets resultat		583 561	557 180

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	27 808 422	27 961 522
Mark		4 929 985	4 929 985
		32 738 407	32 891 507
Summa anläggningstillgångar		32 738 407	32 891 507
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	100
Kundfordringar		1 993	1 993
Övriga fordringar	10	94	23 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 603	21 420
Kortfristiga placeringar		592 285	590 490
		613 975	637 227
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 231	2 150
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		275 533	320 822
		277 764	322 972
Summa omsättningstillgångar		891 739	960 199
SUMMA TILLGÅNGAR		33 630 146	33 851 706

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		411 780	311 780
		2 281 783	2 181 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 154 937	697 757
Årets resultat		583 561	557 180
		1 738 498	1 254 937
Summa eget kapital		4 020 281	3 436 719
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	28 861 801	29 913 782
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		247 341	146 917
Leverantörsskulder		98 478	2 451
Skatteskulder		82 202	73 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	320 043	278 193
Summa kortfristiga skulder		748 064	501 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 630 146	33 851 706
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 942 000	33 942 000
		33 942 000	33 942 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	2 316 000	2 448 000
Kabel-TV / Internet	4 539	4 539
Debiterade avgifter	3 955	3 913
Ersättningar och intäkter	150	750
Fakturerade kostnader	3 622	12 358
	2 328 266	2 469 560

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	47 869	191 823
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	320 000	0
	367 869	191 823

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Energideklarationer	0	28 313
Yttre skötsel/snöröjning	35 295	35 959
Fastighetsel	19 149	17 928
Vatten	80 416	83 573
Sophämtning	107 250	105 654
Fastighetsförsäkring	53 032	50 959
Kabel-TV och internet	59 467	57 676
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	281 018	279 928
Övriga driftkostnader	662	1 402
	636 289	661 392

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	12 086	24 085
Förvaltningsarvode	53 876	53 264
	65 962	77 349

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Revisionsarvoden	8 000	9 000
Löner	12 000	12 000
Sociala avgifter	13 039	17 595
Övriga personalkostnader	2 180	0
	70 219	73 595

Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	153 100	153 071
	153 100	153 071

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	1 795	4 350
Överskatteränta ej skattepliktig	0	3
	1 795	4 353

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	452 460	758 942
Övriga skuldrelaterade poster	600	560
	453 060	759 502

Not 9 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 614 245	30 614 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 614 245	30 614 245
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 652 723	-2 499 652
Årets avskrivningar enligt plan	-153 100	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 805 823	-2 652 723
Utgående redovisat värde	27 808 422	27 961 522
Taxeringsvärden byggnader	15 972 000	15 972 000
Taxeringsvärden mark	25 740 000	25 740 000
	41 712 000	41 712 000

Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	94	-3
Andra kortfristiga fordringar	0	23 228
	94	23 225

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	4 435	4 247
Förutbetald kabel-tv	15 168	14 419
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	2 754
	19 603	21 420

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003	311 780	697 757	557 180
Årets reservering		100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:			557 180	-557 180
Årets resultat				583 561
Belopp vid årets utgång	1 870 003	411 780	1 154 937	583 561

Not 13 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 2,29% - 3 mån rörligt	5 260 560	5 260 560
SBAB - 1,64% - 3 mån rörligt	4 666 883	4 700 001
SBAB - 2,07% - 3 mån rörligt	3 457 695	3 757 256
SBAB - 1,70% - 3 mån rörligt	5 666 247	5 687 761
SBAB - 1,87% - 3 mån rörligt	2 900 519	3 064 222
SBAB - 1,87% - 3 mån rörligt	5 020 293	5 245 076
SBAB - 2,07% - 3 mån rörligt	2 136 945	2 345 822
Avgår kortfristig del ./.	-247 341	-146 917
	28 861 801	29 913 781

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	8 829	8 829
Upplupna räntekostnader	75 287	54 489
Förskottsbetalda hyror/avgifter	182 418	166 600
Upplupna VA avgifter	4 953	4 931
Upplupna elavgifter	5 406	4 984
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 050	10 260
Beräknat arvode för revision	9 000	9 000
	320 043	278 193

Hässelby den

Alena Hulova

Ann Maront

Marja Inola

Yvonne Kindberg

Leif Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Janina Lis-Kaminska
Revisor