

Årsredovisning
för
Brf Liljekungen

716419-5062

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 2011-05-16 bestått av:

Ordinarie	Alena Hulova	Ordf.
	Ann Maront	
	Leif Gustafsson	
	Börje Karlsson	
	Niklas Stenlund	
Suppleanter	Tobias Nystrand	
	Catarina Lennborg	

Revisorer

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

Valberedning

Stein Björnebo	Sammanställande
Eva Ekvall	
Noemi Ferrando	
Olof Holm	

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (7) st överlåtelser 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 innehåller 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 61 (62) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 1 extra samt 10 ordinarie 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 500 178,22 kronor per 2011-12-31.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Reservering har skett under året med 100 000 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 512 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 286 528 kronor, (44 småhus x 6 512:- = 286 528 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 26 614 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 317 853 kronor, vilket har belastat resultatet.

Värmepumpar

Under 2011 har 2 stycken värmepumpar 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.

Vi lejde bort klippning av häckar iår.

Underhållsplan

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

Dragiga dörrar

Är åtgärdat till en kostnad av 218 853 kronor

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Utemiljö

På grund av det låga deltagarantalet på städdagar planerar styrelsen att anlita entreprenör för skötsel av föreningens häckar på Grankottegränd.

Underhållsarbeten

Under 2012 planerar vi att starta arbeten för att rätta till de fel och brister som dokumenteras som akuta i underhållsplanen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 500kr/lägenhet från 2009-07-01. Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 642 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 323 685	2 328 266	2 469 560	2 598 152	2 601 915
Resultat före reservering	59 389	583 561	557 180	76 816	547 493
Reservering yttre reparationsfond	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Saldo yttre reparationsfond	511 780	411 780	311 780	211 780	111 780
Lån per kvm yta	7 993	8 068	8 332	8 556	8 611
Kassalikviditet (%)	105	119	192	170	174
Årsavgift bostäder kronor/kvm	642	642	578	715	715

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 638 498
årets vinst	59 389
	1 697 887

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 697 887
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 323 685	2 328 266
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-344 467	-367 869
Driftskostnader	3	-621 327	-636 290
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-69 057	-65 962
Personalkostnader	5	-74 909	-70 219
Avskrivningar	6	-153 071	-153 100
Resultat före finansiella poster		1 060 855	1 034 826
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 895	1 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 009 361	-453 060
Resultat efter finansiella poster		59 389	583 561
Resultat före skatt		59 389	583 561
Årets resultat		59 389	583 561

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	27 655 351	27 808 422
Mark		4 929 985	4 929 985
		32 585 336	32 738 407
Summa anläggningstillgångar		32 585 336	32 738 407
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3	0
Kundfordringar		0	1 993
Övriga fordringar	10	37	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 432	19 603
Kortfristiga placeringar		500 178	592 285
		528 651	613 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 125	2 231
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		198 799	275 533
		200 924	277 764
Summa omsättningstillgångar		729 575	891 739
SUMMA TILLGÅNGAR		33 314 911	33 630 146

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		511 780	411 780
		2 381 783	2 281 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 638 498	1 154 937
Årets resultat		59 389	583 561
		1 697 887	1 738 498
Summa eget kapital		4 079 669	4 020 281
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	28 543 129	28 861 801
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		294 261	247 341
Leverantörsskulder		0	98 478
Skatteskulder		22 986	82 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	374 866	320 043
Summa kortfristiga skulder		692 113	748 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 314 911	33 630 146
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.

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 skatteffekter 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

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	2 316 000	2 316 000
Kabel-TV / Internet	3 235	4 539
Debiterade avgifter	4 000	3 955
Ersättningar och intäkter	450	150
Fakturerade kostnader	0	3 622
	2 323 685	2 328 266

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	26 614	47 869
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	317 853	320 000
	344 467	367 869

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Yttre skötsel/snöröjning	18 859	35 295
Fastighetsel	8 783	19 149
Vatten	78 354	80 416
Sophämtning	107 360	107 250
Fastighetsförsäkring	55 552	53 032
Kabel-TV och internet	64 208	59 467
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	286 528	281 018
Övriga driftkostnader	1 683	662
	621 327	636 289

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	11 354	12 086
Förvaltningsarvode	54 672	53 876
Övriga externa tjänster	3 031	0
	69 057	65 962

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvoden	47 000	35 000
Revisionsarvoden	10 000	8 000
Löner	0	12 000
Sociala avgifter	17 909	13 039
Övriga personalkostnader	0	2 180
	74 909	70 219

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	153 071	153 100
	153 071	153 100

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	7 895	1 795
	7 895	1 795

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	1 009 361	452 460
Övriga skuldrelaterade poster	0	600
	1 009 361	453 060

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 614 245	30 614 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 614 245	30 614 245
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 805 823	-2 652 723
Årets avskrivningar enligt plan	-153 071	-153 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 958 894	-2 805 823
Utgående redovisat värde	27 655 351	27 808 422
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

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	37	94
	37	94

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	4 647	4 435
Förutbetald kabel-tv	16 550	15 168
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	7 235	0
	28 432	19 603

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003	411 780	1 154 937	583 561
Årets reservering		100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:			583 561	-583 561
Årets resultat				59 389
Belopp vid årets utgång	1 870 003	511 780	1 638 498	59 389

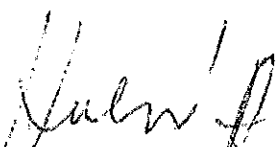
Not 13 Fastighetslån

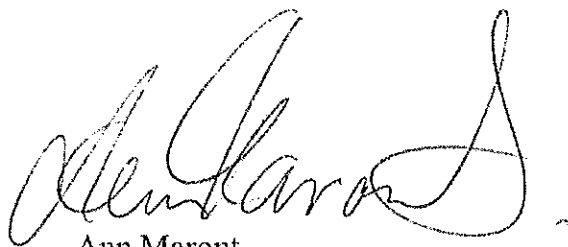
	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,76% - 3 mån rörligt	5 241 474	5 260 560
SBAB - 3,50% - 3 mån rörligt	4 596 574	4 666 883
SBAB - 3,77% - 3 mån rörligt	3 349 921	3 457 695
SBAB - 3,74% - 3 mån rörligt	5 642 951	5 666 247
SBAB - 3,85% - 3 mån rörligt	2 885 680	2 900 519
SBAB - 3,85% - 3 mån rörligt	4 993 458	5 020 293
SBAB - 3,75% - 3 mån rörligt	2 127 331	2 136 945
Avgår kortfristig del ./.	-294 261	-247 341
	28 543 128	28 861 801

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

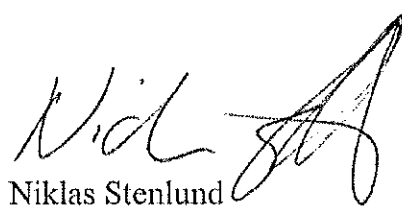
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	12 427	8 829
Uppl räntekostnader externt	146 902	75 287
Förskottsbetalda hyror/avg	178 196	182 418
Upplupna VA avgifter	3 559	4 953
Upplupna elavgifter	1 511	5 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 171	15 050
Beräknat arvode för revision	11 000	9 000
	374 866	320 043

Hässelby den 26/4-2012


Alena Hulova

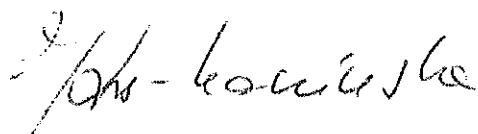

Ann Maront


Börje Karlsson


Niklas Stenlund

Leif Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats .


Janina Lis-Kaminska
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Liljekungen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2011.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltningen.

Gransknigen har utförts i enlighet med god redovisningssed.

Jag har granskat samtliga verifikationer och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag har också granskat styrelsens väsentliga beslut och åtgärder för att bedöma om Styrelsen handlat i enlighet med föreningens stadgar. Jag har också deltagit i flesta styrelsens möten för att lämna löpande information om ekonomiska läget och särskilt om ränteläget.

Jag anser att revisionen ger rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

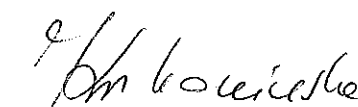
Jag tillstyrker:

att balans- och resultaträkning fastställs

att årets resultat behandlas enligt förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet

Hässelby den 5 april 2011


Janina Lis-Kaminska
av årsstämman utsedd revisor