

Årsredovisning
för
Brf Liljekungen

716419-5062

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2012-05-14 bestått av:

Ordinarie	Alena Hulova Eva Lindberg Linda Marklund Börje Karlsson Niklas Stenlund	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Kristina Idrén Annie Remöy
-------------	-------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Janina Lis-Kaminski
Suppleant	Catarina Lennborg

Valberedning

Stein Björnebo	Sammanställande
Eva Ekvall	
Pierre Wanström	
Olof Holm	

Lägenhetsöverlåtelse

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

Föreningen hade vid årets slut 61 (61) 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, skadeförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen har sparande hos Riksgäldsspar om 405 525,57 kronor per 2012-12-31.

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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 825 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 300 300 kronor, (44 småhus x 6 825:- = 300 300 kronor, jämfört med 0,75% av 44 396 000 kronor = 332 970:-).

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 41 497 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 132 125 kronor, vilket har belastat resultatet.

Värmepumpar

Under 2012 har 3 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.

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

Vi lejde bort klippning av häckar i år.

Underhållsplan

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

Underhållsarbeten

Under 2013 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 2012-12-31 uppgår till 642 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m den 2013-03-16.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 322 910	2 323 685	2 328 266	2 469 560	2 598 152
Resultat före reservering	148 339	59 389	583 561	557 180	76 816
Reservering yttre reparationsfond	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Saldo yttre reparationsfond	611 780	511 780	411 780	311 780	211 780
Lån per kvm yta	7 911	7 993	8 068	8 332	8 556
Kassalikviditet (%)	106	105	119	192	170
Årsavgift bostäder kronor/kvm	642	642	642	578	715

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 597 887
årets vinst	148 339
	1 746 226

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 746 226
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	2 322 910	2 323 685
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-173 622	-344 467
Driftskostnader	3	-667 957	-621 327
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-68 656	-69 057
Personalkostnader	5	-74 909	-74 909
Avskrivningar	6	-153 071	-153 071
Resultat före finansiella poster		1 184 695	1 060 855
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 420	7 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 041 777	-1 009 361
Resultat efter finansiella poster		148 339	59 389
 Resultat före skatt		148 339	59 389
 Årets resultat		148 339	59 389

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	27 502 280	27 655 351
Mark		4 929 985	4 929 985
		32 432 265	32 585 336
Summa anläggningstillgångar		32 432 265	32 585 336
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 350	3
Kundfordringar		9 450	0
Övriga fordringar	10	37	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 898	28 432
Kortfristiga placeringar		405 526	500 178
		445 260	528 651
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		857	2 125
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		335 184	198 799
		336 041	200 924
Summa omsättningstillgångar		781 302	729 575
SUMMA TILLGÅNGAR		33 213 567	33 314 911

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		611 780	511 780
		2 481 783	2 381 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 597 887	1 638 498
Årets resultat		148 339	59 389
		1 746 225	1 697 887
Summa eget kapital		4 228 008	4 079 669
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	28 248 990	28 543 129
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		294 211	294 261
Leverantörsskulder		22 597	0
Skatteskulder		24 780	22 986
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	394 981	374 866
Summa kortfristiga skulder		736 569	692 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 213 567	33 314 911
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 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

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	2 313 060	2 316 000
Kabel-TV / Internet	4 800	3 235
Debiterade avgifter	4 650	4 000
Ersättningar och intäkter	400	450
	2 322 910	2 323 685

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	41 497	26 614
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	132 125	317 853
	173 622	344 467

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Yttre skötsel/snöröjning	44 280	18 859
El	10 105	8 783
Vatten	88 095	78 354
Sophämtning	100 156	107 360
Fastighetsförsäkring	58 350	55 552
Kabel-TV och internet	66 202	64 208
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	300 300	286 528
Övriga driftkostnader	469	1 683
	667 957	621 327

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	12 824	11 354
Förvaltningsarvode	55 832	54 672
Övriga externa tjänster	0	3 031
	68 656	69 057

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	47 000	47 000
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	17 909	17 909
	74 909	74 909

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad år 19/200	153 071	153 071
	153 071	153 071

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	5 420	7 895
	5 420	7 895

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	1 041 777	1 009 361
	1 041 777	1 009 361

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 614 245	30 614 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 614 245	30 614 245
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 958 894	-2 805 823
Årets avskrivningar enligt plan	-153 071	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 111 965	-2 958 894
Utgående redovisat värde	27 502 280	27 655 351
Taxeringsvärden byggnader	18 700 000	15 972 000
Taxeringsvärden mark	25 696 000	25 740 000
	44 396 000	41 712 000

Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	37	37
	37	37

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	4 882	4 647
Förutbetald kabel-tv	17 016	16 550
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	4 000	7 235
	25 898	28 432

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003	511 780	1 638 498	59 389
Årets reservering		100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:			59 389	-59 389
Årets resultat				148 339
Belopp vid årets utgång	1 870 003	611 780	1 597 887	148 339

Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,33% - 2013-01-14	5 220 804	5 241 474
SBAB - 3,56% - 2013-02-11	4 520 462	4 596 574
SBAB - 3,15% - 2013-06-18	3 233 275	3 349 921
SBAB - 3,66% - 2013-04-10	5 617 727	5 642 951
SBAB - 3,66% - 2013-05-07	2 869 612	2 885 680
SBAB - 3,61% - 2013-05-07	4 964 403	4 993 458
SBAB - 3,67% - 2013-06-18	2 116 918	2 127 332
Avgår kortfristig del ./.	-294 211	-294 261
	28 248 990	28 543 129

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	19 625	12 427
Uppl räntekostnader externt	138 386	146 902
Förskottsbetalda hyror/avg	144 900	178 196
Upplupna VA avgifter	6 162	3 559
Upplupna elavgifter	2 757	1 511
Upplupna renhållningsavgifter	22 604	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 446	2 171
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
	394 980	374 866

Hässelby den

Alena Hulova

Eva Lindberg

Börje Karlsson

Niklas Stenlund

Linda Marklund

Min revisionsberättelse har lämnats .

Janina Lis-Kaminska
Revisor