

Årsredovisning
för
Brf Liljekungen

716419-5062

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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.

Styrelsen har bestått av ordföranden Alena Hulova, sekreterare Linda Marklund, kassör Eva Lindberg, Börje Karlsson samt suppleant Kristina Idrén.

Styrelsens arbete under året har bland annat bestått av löpande underhåll och ett gediget arbete kring föreningens framtida underhållsplan. I det arbetet har vi inventerat skicket på alla fastigheters fönster. Styrelsen har också tagit fram ett förslag på nya stadgar.

Föreningen har god ekonomi. Den största utgiften är räntorna på våra lån vilka vi har lyckats minska med 300 000 kr jämfört med föregående år. Styrelsens beslut att sortera sopor samt att ändra sophämtningen till varannan vecka har också resulterat i besparingar, ca 40 000 kr.

Föreningens hus är i bra skick och vi budgeterar för ca 100 000 kr/år för eventuella reparationer samt lägger alltid 100 000 kr från resultatet i en yttre reparationsfond.

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 2013-05-26 bestått av:

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

Suppleanter	Kristina Idrén
-------------	----------------

Revisorer

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

Valberedning

Yvonne Kindberg Bjarne Granlund	Sammanställande
------------------------------------	-----------------

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (6) st överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 60 (61) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 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 408 528,10 kronor per 2013-12-31.

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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 074 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 311 256 kronor, (44 småhus x 7 074:- = 311 256 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 24 715 kronor.

Reparationer har utförts till en kostnad av 84 000 kronor, vilket har belastat resultatet.

Värmepumpar

Under 2013 har 2 stycken värmepump 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.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 500kr/lägenhet från 2009-07-01. Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 642 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 329 610	2 322 910	2 323 685	2 328 266	2 469 560
Resultat före reservering	525 561	148 339	59 389	583 561	557 180
Reservering yttre reparationsfond	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Saldo yttre reparationsfond	711 780	611 780	511 780	411 780	311 780
Lån per kvm yta	7 823	7 911	7 993	8 068	8 332
Kassalikviditet (%)	149	106	105	119	192
Årsavgift bostäder kronor/kvm	642	642	642	642	678

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 646 225
årets vinst	525 561
	2 171 786

disponeras så att

i ny räkning överföres	2 171 786
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 329 610	2 322 910
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-108 715	-173 622
Driftskostnader	3	-625 769	-667 957
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-70 397	-68 656
Personalkostnader	5	-74 909	-74 909
Avskrivningar	6	-153 071	-153 071
Resultat före finansiella poster		1 296 749	1 184 695
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 376	5 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-774 563	-1 041 777
Resultat efter finansiella poster		525 561	148 339
Resultat före skatt		525 561	148 339
Årets resultat		525 561	148 339

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	27 349 209	27 502 280
Mark		4 929 985	4 929 985
		32 279 194	32 432 265
Summa anläggningstillgångar		32 279 194	32 432 265
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 350
Kundfordringar		0	9 450
Övriga fordringar	10	37	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	36 236	25 898
Kortfristiga placeringar		408 528	405 526
		444 802	445 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		857	857
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		643 879	335 184
		644 736	336 041
Summa omsättningstillgångar		1 089 538	781 302
SUMMA TILLGÅNGAR		33 368 732	33 213 567

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		711 780	611 780
		2 581 783	2 481 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 646 225	1 597 887
Årets resultat		525 561	148 339
		2 171 786	1 746 225
Summa eget kapital		4 753 569	4 228 008
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	27 886 161	28 248 990
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		338 515	294 211
Leverantörsskulder		0	22 597
Skatteskulder		35 475	24 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	355 012	394 981
Summa kortfristiga skulder		729 002	736 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 368 732	33 213 567
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

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 318 940	2 313 060
Kabel-TV / Internet	4 800	4 800
Debiterade avgifter	4 650	4 650
Ersättningar och intäkter	1 220	400
	2 329 610	2 322 910

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	24 715	41 497
Reparationer och underhåll	84 000	132 125
	108 715	173 622

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Yttre skötsel/snöröjning	13 388	44 280
El	10 365	10 105
Vatten	87 950	88 095
Sophämtning	63 913	100 156
Fastighetsförsäkring	64 491	58 350
Kabel-TV och internet	68 068	66 202
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	311 256	300 300
Övriga driftkostnader	6 338	469
	625 769	667 957

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	13 453	12 824
Förvaltningsarvode	56 944	55 832
	70 397	68 656

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	47 000	47 000
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	17 909	17 909
	74 909	74 909

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad år 20/200	153 071	153 071
	153 071	153 071

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	3 376	5 420
	3 376	5 420

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	774 563	1 041 777
	774 563	1 041 777

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 614 245	30 614 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 614 245	30 614 245
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 111 965	-2 958 894
Årets avskrivningar enligt plan	-153 071	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 265 036	-3 111 965
Utgående redovisat värde	27 349 209	27 502 280
Taxeringsvärden byggnader	18 700 000	18 700 000
Taxeringsvärden mark	25 696 000	25 696 000
	44 396 000	44 396 000

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	37	37
	37	37

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	5 419	4 882
Förutbetald kabel-tv	17 368	17 016
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	13 450	4 000
	36 237	25 898

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003	611 780	1 597 887	148 339
Årets reservering		100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:			148 339	-148 339
Årets resultat				525 561
Belopp vid årets utgång	1 870 003	711 780	1 646 226	525 561

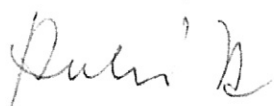
Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,33% - 2014-12-04	5 198 422	5 220 804
SBAB - 2,67% - 2014-02-11	4 438 065	4 520 462
SBAB - 2,67% - 2014-06-18	3 106 966	3 233 275
SBAB - 2,64% - 2014-04-10	5 590 417	5 617 727
SBAB - 2,69% - 2014-05-07	2 852 212	2 869 612
SBAB - 2,69% - 2014-05-07	4 932 950	4 964 403
SBAB - 2,67% - 2014-06-18	2 105 639	2 116 918
Avgår kortfristig del	-338 515	-294 211
	27 886 156	28 248 990

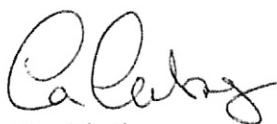
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	25 989	19 625
Uppl räntekostnader externt	102 802	138 386
Förskottsbetalda hyror/avg	171 690	144 900
Upplupna VA avgifter	6 000	6 162
Upplupna elavgifter	3 322	2 757
Upplupna renhållningsavgifter	15 109	22 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 446
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
	355 012	394 980

Hässelby den 2/4-2014



Alena Hulova



Eva Lindberg

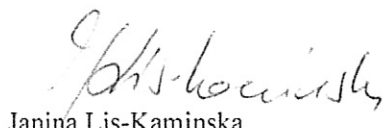


Börje Karlsson



Linda Marklund

Min revisionsberättelse har lämnats .



Janina Lis-Kaminska
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Liljekungen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2013.

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 flera styrelsens möten och lämnat löpande information om ränteläget.

Revisionen ger mig rimlig grund för uttalanden att:

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

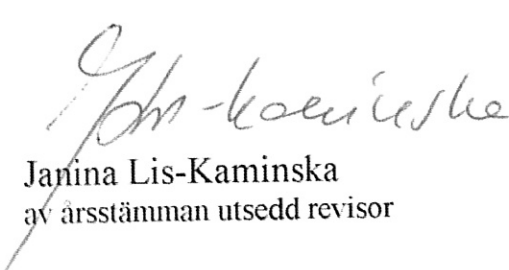
Jag tillstyrker:

att balans- och resultaträkning fastställs

att årets resultat behandlas enligt förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet

Hässelby den 12 april 2014


Janina Lis-Kaminska
av årsstämman utsedd revisor