

Årsredovisning
för
Brf Liljekungen

716419-5062

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-10-28.

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 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 608 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-18 bestått av:

Ordinarie	Börje Karlsson Ann Maront Wivan Lindberg Eva Ekvall Linda Marklund
-----------	--

Suppleanter	Kristina Idrén Eva Lindberg
-------------	--------------------------------

Revisorer	
Ordinarie	Janina Lis-Kaminska

Valberedning	Alena Hulova Maria Silén Birgit Berglund
--------------	--

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som är under upphandling.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats och följs upp enligt gällande regler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 58 135 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 89 625 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att 89 625 kronor har belastat resultatet.

Styrelsen har under året bestått av ordförande Linda Marklund, sekreterare Ann Maront, kassör Eva Ekvall, ledamöter Börje Karlsson och Wivan Lindberg samt suppleanter Eva Lindberg och Kristina Idrén.

Under det gångna året har styrelsen beslutat om att göra en större amortering på våra lån, ca 800 000 kronor. Föreningen har också fått lägre räntor än vad vi förväntade oss och därmed gjort ett bra resultat ännu en gång trots att avgifterna sänktes med 500 kronor den 1 juli 2014.

Styrelsen har under året haft tre stora uppgifter som vi framför allt har koncentrerat oss på. Det har varit att ta fram en underhållsplan för vår förening, att besluta om nya stadgar och effektivisera hanteringen kring det löpande underhållet. Nya stadgar beslutades på extrastämman den 28 oktober 2014.

Underhållsplanen är under upphandling och när den blir färdig medför det också att det löpande underhållet kommer igång på ett tillfredsställande sätt.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 59 (60) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 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.)

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 500kr/lägenhet från 2014-07-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 185	2 328	2 323	2 323
Resultat efter finansiella poster (tkr)	528	526	148	59
Soliditet (%)	16	14	13	12
Kassalikviditet (%)	123	149	106	105
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	812	712	612	512
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	605	642	642	642
Lån kronor per kvm yta	7 589	7 823	7 911	7 993

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 071 786
årets vinst	527 709
	2 599 495
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 599 495
	2 599 495

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 185 384	2 328 390
Övriga rörelseintäkter		660	1 220
Summa rörelseintäkter		2 186 044	2 329 610
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-786 884	-728 146
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-135 413	-151 644
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 071	-153 071
Summa rörelsekostnader		-1 075 367	-1 032 862
Rörelseresultat		1 110 677	1 296 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 686	3 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 654	-774 563
Summa finansiella poster		-582 968	-771 187
Resultat efter finansiella poster		527 709	525 561
Resultat före skatt		527 709	525 561
Årets resultat		527 709	525 561

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 126 123	32 279 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	7	845 039	643 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 647	36 236
Summa kortfristiga fordringar		872 746	680 152
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	408 528
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	857
Summa omsättningstillgångar		872 746	1 089 537
SUMMA TILLGÅNGAR		32 998 869	33 368 731

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		811 780	711 780
Summa bundet eget kapital		2 681 783	2 581 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 071 786	1 646 225
Årets resultat	10	527 709	525 561
Summa fritt eget kapital		2 599 495	2 171 786
Summa eget kapital		5 281 278	4 753 569
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 006 726	27 886 161
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		373 138	338 515
Leverantörsskulder		32 614	0
Avräkning		445	0
Skatteskulder		34 296	35 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	270 372	355 011
Summa kortfristiga skulder		710 865	729 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 998 869	33 368 731
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 942 000	33 942 000
Summa ställda säkerheter		33 942 000	33 942 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omförelse 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, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat 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

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 184 000	2 318 940
Kabel-TV	4 800	4 800
Vatten/avlopp	-3 416	4 650
Övriga ersättningar och intäkter	660	1 220
	2 186 044	2 329 610

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	58 135	24 715
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	89 625	84 000
	147 760	108 715

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Yttre skötsel / Snöröjning	19 638	13 388
Fastighetsel	6 667	10 365
Vatten	87 849	87 950
Sophämtning	73 226	63 913
Fastighetsförsäkring	68 411	64 491
Kabel-TV / Internet	70 404	68 068
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	312 928	311 256
	639 123	619 431

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	10 542	12 853
Styrelsearvode	47 000	47 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Lagstadgade sociala avgifter	3 889	17 909
Förvaltningsarvode	57 792	56 944
Övriga externa tjänster/kostnader	5 890	600
Övriga förbrukningsinventarier/material	300	6 338
	135 413	151 644

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 614 245	30 614 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 614 245	30 614 245
Ingående avskrivningar	-3 265 036	-3 111 965
Årets avskrivningar	-153 071	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 418 107	-3 265 036
Utgående redovisat värde	27 196 138	27 349 209
Taxeringsvärden byggnader	18 700 000	18 700 000
Taxeringsvärden mark	25 696 000	25 696 000
	44 396 000	44 396 000
Bokfört värde byggnader	27 196 138	27 349 209
Bokfört värde mark	4 929 985	4 929 985
	32 126 123	32 279 194

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	10 488	37
Andra kortfristiga fordringar	5 086	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	829 465	643 879
	845 039	643 916

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 727	5 419
Förutbetald kabel-TV	16 630	17 368
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 290	13 450
	27 647	36 237

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003	711 780	1 646 226	525 561
Årets reservering		100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:			525 561	-525 561
Årets resultat				527 709
Belopp vid årets utgång	1 870 003	811 780	2 071 787	527 709

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 100 000/0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 10 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	527 709	525 561
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	153 071	153 071
Likviditet från resultatet	680 780	678 632
 Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-192 594	-305 234
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	185 586	308 695
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-52 759	-51 872
Likviditet från rörelsekapitalet	-59 767	-48 411
 Ackumulerad likviditet från rörelsen	621 013	630 221
 Amortering lån	-844 812	-318 525
Likviditet från investeringar och lån	-844 812	-318 525
 Årets kassaflöde	-223 799	311 696
 Likvida medel		
Kortfristiga placeringar	0	408 528
Kassa och bank	0	857
Avräkning ISS Facility Services AB	829 465	643 879
Likvida medel vid årets slut	829 465	1 053 264

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	2,26	2015-06-18	2 970 257	3 106 966
SBAB	2,30	2015-02-11	4 348 879	4 438 065
SBAB	1,79	2015-04-10	5 560 851	5 590 417
SBAB	1,81	2015-05-07	2 833 367	2 852 212
SBAB	1,81	2015-05-07	4 398 898	4 932 950
SBAB	2,26	2015-06-18	2 093 423	2 105 639
SBAB	1,48	2015-12-04	5 174 189	5 198 422
			27 379 864	28 224 671
Kortfristig del av långfristig skuld			373 138	338 515

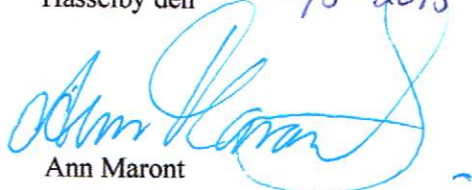
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 514 174 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	17 909	25 989
Upplupna räntekostnader	57 495	102 802
Förskottsbetalda hyror och avgifter	146 260	171 690
Upplupna vatten avgifter	18 608	6 000
Upplupna elavgifter	0	3 322
Upplupna renhållningsavgifter	0	15 109
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
	270 372	355 012

Hässelby den

10/5-2015



Ann Maront



Eva Ekvall



Börje Karlsson



Linda Marklund



Wivan Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats .



Janina Lis-Kaminska
Revisor