

Årsredovisning

2019

Brf Liljekungen

Org nr 716419-5062

Styrelsen för Brf Liljekungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-27 bestått av:

Ordinarie Roland Karlberg
 Ann Maront
 Linda Marklund - flyttat under räkenskapsåret
 Kristina Idrén
 Ronny Westerling
 Eva Lindberg - invald i styrelsen efter Linda Marklund

Suppleanter Martina Eidenstedt

Revisorer
Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Valberedning Ulrika Bengtsson (sammanställande)
 Mikaela Lennartsson
 Kim Ursäter

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats och följs upp enligt gällande regler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 67 705 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 467 300 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 59 (57) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 059	2 055	2 056	2 053
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-767	655	658	-1 123
Soliditet (%)	17	18	16	14
Kassalikviditet (%)	54	177	164	223
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	300	200	100	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	569	569	569	569
Lån kronor per kvm yta	7 276	7 436	7 585	7 918

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 870 003		200 000	3 331 691	655 066
Resultatdisposition enligt styrelsen:					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				655 066	-655 066
Årets resultat					-767 389
Belopp vid årets utgång	1 870 003		300 000	3 886 758	-767 389

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 886 758
årets förlust	-767 389
	3 119 369

disponeras så att i ny räkning överföres	3 119 369
	3 119 369

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 058 850	2 055 000
Övriga rörelseintäkter		300	780
Summa rörelseintäkter		2 059 150	2 055 780
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 231 224	-860 541
Övriga externa kostnader	5	-91 510	-101 154
Personalkostnader	6	-88 727	-77 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 071	-153 071
Summa rörelsekostnader		-2 564 532	-1 192 112
Rörelseresultat		-505 382	863 668
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 007	-208 602
Summa finansiella poster		-262 007	-208 602
Resultat efter finansiella poster		-767 389	655 066
Resultat före skatt		-767 389	655 066
Årets resultat		-767 389	655 066

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 360 768	31 513 839
Summa materiella anläggningstillgångar		31 360 768	31 513 839
Summa anläggningstillgångar		31 360 768	31 513 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 425	0
Övriga fordringar	8	491 546	1 727 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 334	95 775
Summa kortfristiga fordringar		518 305	1 823 660
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		518 305	1 823 660
SUMMA TILLGÅNGAR		31 879 073	33 337 499

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 870 003	1 870 003
Yttre reparationsfond		300 000	200 000
Summa bundet eget kapital		2 170 003	2 070 003
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 886 758	3 331 691
Årets resultat		-767 389	655 066
Summa fritt eget kapital		3 119 369	3 986 757
Summa eget kapital		5 289 372	6 056 760
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 631 788	26 251 593
Summa långfristiga skulder		25 631 788	26 251 593
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	619 293	577 219
Leverantörsskulder		23 782	168 201
Skatteskulder		43 743	40 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	271 095	243 424
Summa kortfristiga skulder		957 913	1 029 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 879 073	33 337 499

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-505 382	863 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		153 071	153 071
Erlagd ränta		-253 249	-212 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-605 560	804 009
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		55 954	-68 436
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-122 064	114 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-671 670	850 112
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-577 731	-538 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-577 731	-538 610
Årets kassaflöde		-1 249 401	311 502
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		1 727 875	1 416 373
Likvida medel vid årets slut		478 474	1 727 875

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring 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.

Soliditet (%)

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 052 000	2 052 000
Vatten/avlopp	6 850	3 000
Övriga ersättningar och intäkter	300	780
	2 059 150	2 055 780

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	67 705	15 847
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 467 300	141 142
	1 535 005	156 989

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Snöröjning	32 128	30 719
Fastighetsel	10 839	15 411
Vatten	100 844	105 138
Sophämtning	90 830	103 777
Fastighetsförsäkring	70 331	66 981
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	1 780
Kabel-TV	37 091	36 017
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	354 156	343 728
	696 219	703 551

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	14 056	10 889
Förvaltningsarvode	70 568	67 752
Övriga externa tjänster/kostnader	6 100	11 490
Övriga förbrukningsinventarier/material	786	11 023
	91 510	101 154

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	60 000	50 000
Revisionsarvoden	9 875	10 000
Lagstadgade sociala avgifter	18 852	17 346
	88 727	77 346

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 614 245	30 614 245
Ingående anskaffningsvärden mark	4 929 985	4 929 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 544 230	35 544 230
Ingående avskrivningar	-4 030 391	-3 877 320
Årets avskrivningar	-153 071	-153 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 183 462	-4 030 391
Utgående redovisat värde	31 360 768	31 513 839
Taxeringsvärden byggnader	31 592 000	31 592 000
Taxeringsvärden mark	35 992 000	35 992 000
	67 584 000	67 584 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	13 072	10
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	478 474	1 727 875
	491 546	1 727 885

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 884	76 215
Förutbetald kabel-TV	8 446	8 243
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 004	11 317
	23 334	95 775

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,93	Löpande	2 097 768	2 300 956
SBAB	1,00	Löpande	3 779 604	3 912 196
SBAB	0,98	Löpande	5 372 021	5 416 014
SBAB	1,00	Löpande	2 712 927	2 740 990
SBAB	1,00	Löpande	4 181 493	4 232 133
SBAB	0,93	Löpande	2 015 347	2 033 544
SBAB	0,99	Löpande	5 019 421	5 055 479
SBAB	0,85	Löpande	1 072 500	1 137 500
			26 251 081	26 828 812
Kortfristig del av långfristig skuld			-619 293	-577 219

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 154 616 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 942 000	33 942 000
	33 942 000	33 942 000


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 100	19 100
Upplupna sociala avgifter	17 910	17 910
Upplupna räntekostnader	32 940	24 181
Förskottsbetalda hyror och avgifter	147 600	139 700
Upplupna elavgifter	1 123	2 532
Beräknat arvode för revision	10 500	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 923	30 000
	271 096	243 423

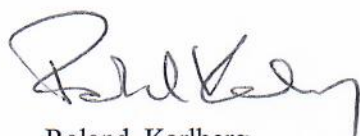
Not 13 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	478 474	1 727 875
	478 474	1 727 875


Hässelby den 2020-05-19


Kristina Idrén



Ann Maront


Roland Karlberg


Ronny Westerling


Eva Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats .


Extern
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Liljekungen Organisationsnummer 716419-5062

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Liljekungen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Liljekungen för räkenskapsåret 2019-01-01 -2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-05-19



Bengt Lindström
Civilekonom