

Brf Liljan 31  
Org nr 716419-3901

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Liljan 31, bebyggdes 1911, helrenoverades 1996-1997. Föreningen registrerades 1985-07-01 och den ekonomiska planen är registrerad. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 1999-02-01. Fastigheten är belägen på Gästrikegatan 3, Stockholm, Stockholms Kommun. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 27 lägenheter och 2 lokaler. På fastigheten finns även 8 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kök,
9 stycken	2 rum och kök,
3 stycken	3 rum och kök
8 stycken	4 rum och kök
2 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 916 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 540 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.



## Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christina Moberg Martin Exner Christine Hartman Montalvo Ann-Sofie Ahlén Lena Björklund Blair Elisabeth Ugglå	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Kassör Ledamot Ledamot
Suppleanter	Annika Wik Bengt Carlqvist Johan Haglind	Husvärd
Valberedning	Jan Risberg Philip Persson	Suppleant
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Göran Ohlsson	
Suppleant	Anneli Noréus	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st (12) protokollförda sammanträden.

## Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	118	51	62	72	87	77
Årsavgift bostäder per kvm	kr	621	575	561	561	561	561
Driftskostnader per kvm	kr	290	297	290	280	256	274
Fastighetslån per kvm	kr	5 371	5 390	5 445	5 448	5 532	5 616
Genomsnittlig skuldränta	%	3,19	4,10	4,40	3,80	4,00	4,30

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av City Ekonomikonsult AB.

I samband med bytet av den ekonomiska förvaltaren har årsredovisningens uppställningsform till viss del ändrats. Jämförelseåret har klassificerats i enlighet med den ändrade uppställningsformen och således finns jämförbarhet mellan åren. Nyckeltalen beaktar även de något ändrade förhållandena.

A

### Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 3 (1) överlåtelser skett.

Antalet medlemmar var vid årets slut 37 st.

Hyresrätten till restauranglokalen har övertagits av Burger Bistro Stockholm AB.

Förutom löpande underhåll har föreningen under året utfört periodiskt underhåll:

Rörarbeten i samband med byte av fettavskiljare	106 060 kr
Byte av taklucka i gårdhuset	9 490 kr
Tvättmaskin	<u>31 926 kr</u>
Totalt:	147 476 kr

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av ny normgivning för redovisning. Det innebär att förening framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk, Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	193 595
Årets resultat	232 185
	<u>425 780</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	173 346
i ny räkning överförs	252 434
	<u>425 780</u>
	kronor

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Föreningens intäkter	2	1 885 485	1 797 627
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 885 485</b>	<b>1 797 627</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande reparationer och underhåll		-251 981	-433 973
Driftskostnader		-603 639	-651 322
Administrationsomkostnader		-109 407	-77 345
Fastighetsskatt		-90 490	-84 495
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 055 517</b>	<b>-1 247 135</b>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-176 320	-161 738
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>653 648</b>	<b>388 754</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		4	21
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-421 467	-541 779
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-50
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-421 463</b>	<b>-541 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>232 185</b>	<b>-153 054</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>232 185</u></b>	<b><u>-153 054</u></b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		232 185	-153 054
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	312 054
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-173 346	-159 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		0	0
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b><u>58 839</u></b>	<b><u>0</u></b>

4

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	33 694 685	33 871 005
Inventarier	4	0	0
		<hr/>	<hr/>
		33 694 685	33 871 005
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 697 485</b>	<b>33 873 805</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 162	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 908	4 277
		<hr/>	<hr/>
		24 070	4 476
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		559 133	126 789
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>583 203</b>	<b>131 265</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 280 688</b>	<b>34 005 070</b>

4

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser och upplåtelseavgifter		18 385 400	18 385 400
Fastighetens underhållsfond		1 929 351	2 082 405
		<u>20 314 751</u>	<u>20 467 805</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		193 595	193 595
Årets resultat		232 185	-153 054
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>20 740 531</u></b>	<b><u>20 508 346</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	13 046 196	13 237 855
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>13 046 196</u></b>	<b><u>13 237 855</u></b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		99 996	0
Leverantörsskulder		114 637	29 420
Skatteskulder		10 806	4 899
Övriga kortfristiga skulder		148 287	25 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	120 235	199 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>493 961</u></b>	<b><u>258 869</u></b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>34 280 688</u></b>	<b><u>34 005 070</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>	8	<b>19 212 000</b>	<b>19 212 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

g

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse 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 i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	5 år
-------------	------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har inget taxerat underskott.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvm beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Driftskostnader per kvm beräknas som summan av Drifts- och Administrationskostnader i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.



**Not 2 Föreningens intäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 190 098	1 101 258
Hyror lokaler	492 269	515 564
Hyror garage	178 158	166 590
Utdelning Brandkontoret	0	3 120
Övriga intäkter	24 960	9 157
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	1 938
<b>Summa</b>	<b>1 885 485</b>	<b>1 797 627</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 513 006	31 513 006
Utgående anskaffningsvärde	31 513 006	31 513 006
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 492 001	-1 331 407
Årets avskrivning	-176 320	-160 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 668 321	-1 492 001
Mark	3 850 000	3 850 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>33 694 685</b>	<b>33 871 005</b>
Taxeringsvärde byggnader	30 112 000	29 074 000
Taxeringsvärde mark	27 670 000	23 490 000
	57 782 000	52 564 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	52 000 000	47 800 000
Lokaler	5 782 000	4 764 000

*h*

**Not 4 Maskiner och inventarier**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	5 716	5 716
Ackumulerad avskrivning	<u>-5 716</u>	<u>-5 716</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Eget kapital**

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	<u>Yttre reparationsfond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Eget kapital 2013-01-01</b>	18 380 000	5 400	2 082 405	193 595	-153 054	<b>20 508 346</b>
Avsättning till underhållsfond	-	-	159 000	-159 000	-	-
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-312 054	312 054	-	-
Disposition av föregående års resultat			-	-153 054	153 054	-
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>232 185</u>	<u>232 185</u>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	18 380 000	5 400	1 929 351	193 595	232 185	<b>20 740 531</b>

*R*

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	3,74	4 300 000	4 300 000	3 mån
SEB Bolån	3,36	236 705	236 705	2016-06-28
SEB Bolån	2,20	3 333 337	3 425 000	2015-01-28
SEB Bolån	4,62	3 926 150	3 926 150	2015-12-28
SEB Bolån	2,20	<u>1 350 000</u>	<u>1 350 000</u>	2014-12-28
Summa fastighetslån		13 146 192	13 237 855	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld		<u>-99 996</u>	<u>0</u>	
Summa långfristig del		13 046 196	13 237 855	

Del av lån som förfaller senare än 5 år till betalning 12 271 182 kr

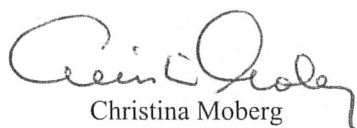
**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Övriga upplupna kostnader	15 639	87 537
Deponerad hyra lokal 03 003	18 516	18 516
Förskottsinsbetalt för nya balkonger	14 113	14 113
Förutbetalda hyror och avgifter	71 967	79 271
<b>Summa</b>	<b>120 235</b>	<b>199 437</b>

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	19 212 000	19 212 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	1 000 000	1 000 000

Stockholm 2014-06-15

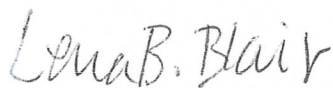


Christina Moberg  
Ordförande

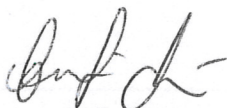


Martin Exner

Christine Hartman Montalvo



Lena Björklund Blair



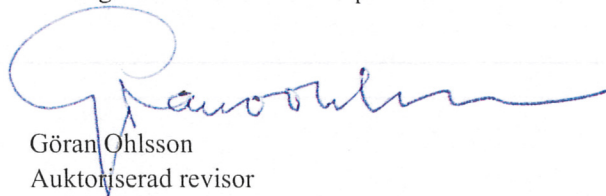
Ann-Sofie Ahlén



Elisabeth Ugglå

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-06-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljan 31 org. nr 716419-3901

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2013.

#### *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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljan 31 för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

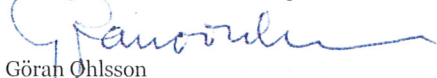
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 18 juni 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor