

Bostadsrättsföreningen  
**Liljan 6**  
Årsredovisning 2014



FÖRVALTNINGSAKTIEBOLAGET CASTOR

**BRF Liljan 6**  
**Org nr 789200-0279**

---

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 7    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                        |     | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|----------------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                        | tkr | 1 059       | 1 047       |             |             |             |
| Resultat efter finansiella poster      | tkr | 89          | 55          |             |             |             |
| Kassalikviditet                        | %   | 121         | 96          | 51          | 45          | 138         |
| Soliditet                              | %   | 14,5        | 12,3        |             |             |             |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm | kr  | 792         | 792         | 792         | 714         | 703         |
| Driftskostnader per kvm                | kr  | 488         | 486         | 526         | 500         | 456         |
| Fastighetslån per kvm                  | kr  | 3 297       | 3 386       | 2 336       | 2 405       | 2 473       |
| Genomsnittlig skuldränta               | %   | 3,5         | 4,3         | 4,2         | 4,0         | 3,9         |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 77 190         |
| Årets resultat      | 89 141         |
| <b>kronor</b>       | <b>166 331</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering        | 22 917         |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering | 62 083         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                         | 0              |
| Balanseras i ny räkning                                              | 81 331         |
| <b>kronor</b>                                                        | <b>166 331</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 17 406 kr. Under rubriken periodiskt underhåll är 13 313 kr bokfört och avser konsultkostnader för tvist mellan föreningen och entreprenören om vem som ska stå för de punkter som påtalats vid garantibesiktning av tidigare utförd takrenovering. Takrenoveringen utfördes år 2011 och garantibesiktningen år 2013. Tvisten kvarstår vid upprättande av denna årsredovisning. Föreningen har påbörjat upprustning/utveckling av baksidan och hobbyrum under 2014. Föreningen har även under året omsatt ett lån om ca 197 000 kr till ny ränta 2,79% (tidigare ränta 5,25%). Lånet har bundits i fem år.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt förvaltare till SBC från 2015.

### MEDLEMSINFORMATION

#### Förändringar i medlemsantalet

|                                                            | 2014 | 2013 |
|------------------------------------------------------------|------|------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början               | 32   | 33   |
| Antal tillkommande/avgående medlemmar under räkenskapsåret | 6    | -1   |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut                 | 38   | 32   |

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 11 st överlåtelser skett.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-03-27 haft följande sammansättning:

|           |                                                                       |                                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ordinarie | Roger Groth<br>Markus Lögdal<br>Irene Jonasson<br>Erik Skogberg       | Ordförande<br>Sekreterare<br>Ledamot<br>Ledamot (flyttat och avgått under året) |
| Suppleant | Jesper Johansson                                                      |                                                                                 |
| Revisorer | Grörev revisionsbyrå AB<br>Gösta Rödén<br>Barbro Lindberg (suppleant) |                                                                                 |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2014-03-27.

#### Stadgar

Vid föreningsstämman 2013 beslutades om borttag av den inre reparationsfonden och därmed ändring av föreningens stadgar (andra beslutet). Ytterligare avsättningar till fonden kommer därför ej att ske. Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-06-12.

| Balansräkning                                 | Not | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 5   | 4 509 180        | 4 631 305        |
| Maskiner och inventarier                      | 6   | 4 310            | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>4 513 490</b> | <b>4 631 305</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>4 513 490</b> | <b>4 631 305</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                             |     | 5 999            | 7 656            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 30 003           | 37 983           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>36 002</b>    | <b>45 639</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                | 7   | 372 973          | 363 875          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>372 973</b>   | <b>363 875</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>408 975</b>   | <b>409 514</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>4 922 465</b> | <b>5 040 819</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>               |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                           | 8   |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                               |     | 193 912          | 193 912          |
| Fond för yttre underhåll                      |     | 353 821          | 299 822          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>              |     | <b>547 733</b>   | <b>493 734</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                     |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                           |     | 77 190           | 75 535           |
| Årets resultat                                |     | 89 141           | 55 655           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>               |     | <b>166 331</b>   | <b>131 190</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |     | <b>714 064</b>   | <b>624 924</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                   | 9   | 3 870 734        | 3 990 030        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |     | <b>3 870 734</b> | <b>3 990 030</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |     |                  |                  |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut  | 9   | 135 699          | 124 360          |
| Leverantörsskulder                            |     | 48 700           | 51 980           |
| Medlemmarnas underhållsfond                   |     | 59 047           | 97 720           |
| Övriga kortfristiga skulder                   | 10  | 22 336           | 13 232           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  |     | 71 885           | 138 573          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |     | <b>337 667</b>   | <b>425 865</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>         |     | <b>4 922 465</b> | <b>5 040 819</b> |
| Ställda säkerheter                            | 11  | 4 913 000        | 4 913 000        |
| Ansvarsförbindelser                           |     | Inga             | Inga             |

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 059 090        | 1 047 745        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 059 090</b> | <b>1 047 745</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 3          | -593 629         | -636 487         |
| Övriga externa kostnader                          |            | -60 910          | -49 516          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -48 620          | -29 378          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -123 202         | -125 804         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-826 361</b>  | <b>-841 185</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>232 729</b>   | <b>206 560</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                  |
| Ränteintäkter                                     |            | 50               | 0                |
| Räntekostnader                                    |            | -143 638         | -150 905         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-143 588</b>  | <b>-150 905</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>89 141</b>    | <b>55 655</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>89 141</b>    | <b>55 655</b>    |

**Not 2      Nettoomsättning**

|                                        | <u>2014</u>      | <u>2013</u>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter              | 934 393          | 934 392          |
| Gemensamhetsel                         | 61 463           | 61 437           |
| Kabel-tv                               | 48 360           | 48 360           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 14 874           | 3 556            |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 059 090</b> | <b>1 047 745</b> |

**Not 3      Driftskostnader**

|                                        | <u>2014</u>    | <u>2013</u>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll                      | 17 659         | 8 250          |
| Periodiskt underhåll                   | 13 313         | 93 669         |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 55 620         | 54 175         |
| Uppvärmningskostnad                    | 174 844        | 165 909        |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 81 268         | 76 136         |
| Elavgifter                             | 75 241         | 90 734         |
| Renhållning                            | 41 857         | 23 109         |
| Snöröjning                             | 2 188          | 4 863          |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 12 919         | 1 410          |
| Fastighetsförsäkringar                 | 18 219         | 18 353         |
| Kabel-tv och bredbandsavgift           | 77 584         | 76 963         |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift      | 22 917         | 22 917         |
| <b>Summa</b>                           | <b>593 629</b> | <b>636 488</b> |

**Not 4      Personalkostnader**

|                                       | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen                | 36 367        | 23 300        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 12 253        | 6 078         |
| <b>Summa</b>                          | <b>48 620</b> | <b>29 378</b> |

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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. Jämförelsetalen före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

#### Materiella 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 enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnader                | 100 år |
| Maskiner och 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 räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 125 125 kr.

#### 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

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

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

**Not 8 Eget kapital**

|                                             | <u>Insatser</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa</u> |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>              | 193 912         | 299 821                         | 75 535                     | 55 655                | 624 923      |
| Avsättning till underhållsfond              |                 | 59 000                          | -59 000                    |                       | -            |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll |                 | -5 000                          | 5 000                      |                       | -            |
| Balansering av föregående års resultat      |                 |                                 | 55 655                     | -55 655               | -            |
| Årets resultat                              |                 |                                 |                            | 89 141                | 89 141       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | 193 912         | 353 821                         | 77 190                     | 89 141                | 714 064      |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

|                                                                                  | <u>Ränta</u> | <u>Amortering kommande år</u> | <u>Skuld</u>     | <u>Omsättes</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|------------------|-----------------|
| Stadshypotek                                                                     | 2,79%        | 10 124                        | 197 438          | 2019-06-01      |
| Nordea                                                                           | 4,05%        | 18 000                        | 679 500          | 2016-06-15      |
| Länsförsäkringar                                                                 | 2,65%        | 29 825                        | 673 745          | 2015-12-30      |
| Nordea                                                                           | 4,78%        | 18 000                        | 679 500          | 2015-01-21      |
| Nordea                                                                           | 4,10%        | 16 000                        | 437 500          | 2015-06-17      |
| Länsförsäkringar                                                                 | 2,85%        | 43 750                        | 1 338 750        | 2016-12-31      |
| Summa fastighetslån                                                              |              | 135 699                       | 4 006 433        |                 |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld |              |                               | -135 699         |                 |
| <b>Summa långfristig del</b>                                                     |              |                               | <b>3 870 734</b> |                 |

**Not 10 Övriga skulder**

|                  |               |               |
|------------------|---------------|---------------|
| Personalskatt    | 10 910        | 7 290         |
| Sociala avgifter | 11 426        | 5 942         |
| <b>Summa</b>     | <b>22 336</b> | <b>13 232</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                        | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                     | 6 106 246         | 6 106 246         |
| Årets anskaffningar                                    | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                      | <b>6 106 246</b>  | <b>6 106 246</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -1 474 941        | -1 349 137        |
| Årets avskrivning                                      | -122 125          | -125 804          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-1 597 066</b> | <b>-1 474 941</b> |
| <b>Summa bokfört värde</b>                             | <b>4 509 180</b>  | <b>4 631 305</b>  |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 5 600 000         | 5 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                                    | 2 039 000         | 2 039 000         |
|                                                        | 7 639 000         | 7 639 000         |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder                                               | 7 639 000         | 7 639 000         |

**Not 6 Maskiner och inventarier**

|                                                 | <u>2014</u>   | <u>2013</u> |
|-------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Årets anskaffningar                             | 5 387         | 0           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 387</b>  | <b>0</b>    |
| Årets avskrivning                               | -1 077        | 0           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 077</b> | <b>0</b>    |
| <b>Summa bokfört värde</b>                      | <b>4 310</b>  | <b>0</b>    |

**Not 7 Kassa och bank**

|                  | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea bankkonto | 372 973           | 363 875           |
| <b>Summa</b>     | <b>372 973</b>    | <b>363 875</b>    |

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

för

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJAN 6

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2015-04-22



Gösta Rödén

GRÖREV Revisionsbyrå AB

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 913 000         | 4 913 000         |
|                        | <u>4 913 000</u>  | <u>4 913 000</u>  |

Sundsvall 2015-04-26



Roger Groth  
Ordförande



Markus Lögdal



Irene Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-27

Grörev revisionsbyrå AB



Gösta Röden