



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Liljan nr 6



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljan nr 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Björn Tommy Eriksson	Ledamot
Kjell Roger Groth	Ledamot
Siv Irene Jonasson	Ledamot
Karl Markus Lögdal	Ledamot

Thomas Walter Olof Wennhall	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gösta Röden	Ordinarie Extern	Grörev revisionsbyrå AB
-------------	------------------	-------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BROHUVUDET 21	1945	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

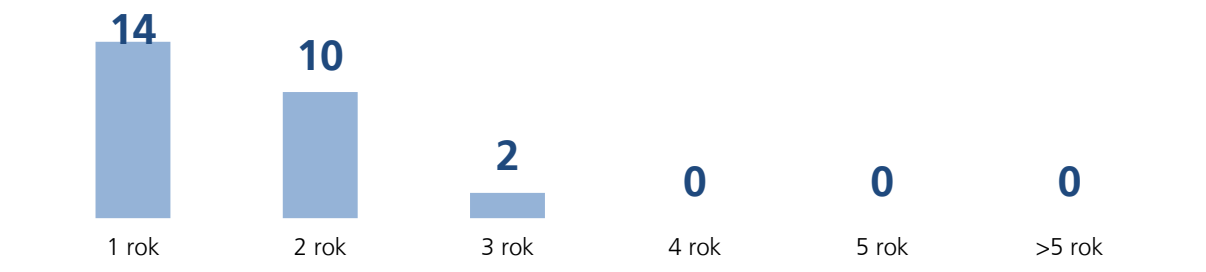
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 180 m², varav 1 180 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nytt tak(tegel) och renovering av tak	2011
Ny fasad och puts på fastigheten	2011
Renovering källare samt nya förråd	2009
Renovering av trapphus	2004
Byte av elledningar i hela fastigheten	2004
Indragning av bredband	2004
Helrenovering badrum i alla lägenheter	2003
Stambyte i hela fastigheten	2003
Renovering trapphus	2000
Nya entré dörrar samt nytt låssystem	1999
Nya Säkerhetsdörrar(daloc)	1999
Nya energisparande 3-glas fönster	1996
Nya balkonger	1996
Planerat underhåll	År
OVK	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Föreningens ekonomi

En underhållsplan för 2016-2036 har upprättats och budget kommer att följa den i så stor utsträckning som möjligt.

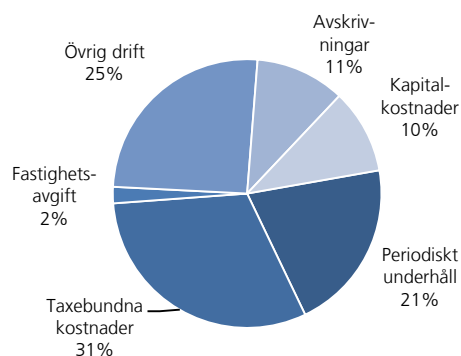
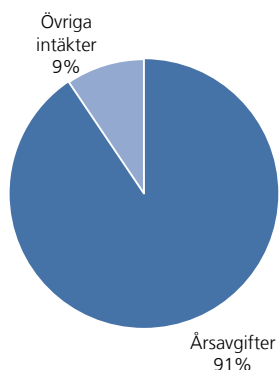
Ev. kommer en större investering att göras om balkonger inköps till 22 av 26 lägenheter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	372 973
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 033 977
Finansiella intäkter	169
Minskning kortfristiga fordringar	21 384
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	59 363
	1 114 893
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	900 084
Finansiella kostnader	115 217
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	139 949
	1 155 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	332 616
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-40 357

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Brf Liljan har genomfört ett större projekt med att fräscha upp både framsida och baksida på fastigheten. NCC som samtidigt arbetat med att bygga om Storgatan åt kommunen hade möjlighet att ta på sig detta projekt till ett förmånligt pris. Dom lade plattor av samma typ som trottoaren består av och tog då bort allt buskage på framsidan. Svensk markservice anlätades sedan till att anlägga ny gräsmatta på baksidan efter att NCC schaktat om den till 2 etage.

Leverantören som lagt nytt tak har efter en hel del förhandlingar färdigställt taket och även de takplattor som skadats i vintras.

Ny tvättmaskin och torkrumsfläkt inköptes under året.

Händelser efter året

Föreningen har börjat ett projekt om att göra nya balkonger till 22 av 26 lägenheter. Offerter har nu tagits in och medlemsmöte ska hållas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2015-12-31: 42 st
Förändring från föregående år: + 6 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	794	792
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 277	3 395
Elkostnad/m ² totalyta	49	64
Värmekostnad/m ² totalyta	148	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	73	69
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	122
Soliditet (%)	13	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-104	89
Nettoomsättning (tkr)	1 034	1 059

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 180 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-104 357
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	81 331
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 000
summa balanserat resultat	-183 026

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-183 026
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 033 977	1 059 090
Summa rörelseintäkter		1 033 977	1 059 090
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-804 958	-580 316
Övriga externa kostnader	Not 3	-62 477	-74 223
Personalkostnader	Not 4	-32 649	-48 620
Avskrivningar	Not 5	-123 202	-123 202
Summa rörelsekostnader		-1 023 286	-826 361
RÖRELSERESULTAT		10 691	232 729
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 217	-143 638
Summa finansiella poster		-115 048	-143 588
ÅRETS RESULTAT		-104 357	89 141

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	4 387 055	4 509 180
Maskiner och inventarier Not 7	3 233	4 310
Summa materiella anläggningstillgångar	4 390 288	4 513 490
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 390 288	4 513 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 110	1 110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	340 478	5999
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	30 003
Summa kortfristiga fordringar	341 588	37 112
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	853	372 973
Summa kassa och bank	853	372 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	342 441	410 085
SUMMA TILLGÅNGAR	4 732 728	4 923 575

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 912	193 912
Fond för yttre underhåll	Not 11	513 822	353 822
Summa bundet eget kapital		707 734	547 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 330	77 190
Årets resultat		-104 357	89 141
Summa fritt eget kapital		-98 027	166 330
SUMMA EGET KAPITAL		609 707	714 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 705 710	3 870 734
Summa långfristiga skulder		3 705 710	3 870 734
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	160 774	135 699
Leverantörsskulder		120 694	48 700
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		49 680	81 383
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	86 164	72 995
Summa kortfristiga skulder		417 311	338 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 732 728	4 923 575
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	936 359	934 393
	Kabel-TV intäkter	48 515	48 360
	Elintäkter	45 773	61 463
	Överlåtelse/pantsättning	0	14 874
	Avgift andrahandsuthyrning	3 330	0
	Öresutjämning	0	0
		1 033 977	1 059 090

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	39 623
	Fastighetsskötsel beställning	17 593	0
	Snöröjning/sandning	2 000	2 188
	Städning entreprenad	21 899	15 997
	Gemensamma utrymmen	1 576	0
	Gård	338	0
	Förbrukningsmateriel	1 821	13 172
	Fordon	7 394	0
		52 621	70 980
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 205
	Tvättstuga	0	1 826
	Entré/trapphus	1 339	0
	Lås	122	0
	Elinstallationer	0	14 375
		1 461	17 406
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	234 630	0
		234 630	0
	Taxebundna kostnader		
	El	57 772	75 241
	Värme	174 165	174 844
	Vatten	86 557	81 268
	Sophämtning/renhållning	28 920	41 857
	Grovsopor	4 106	0
		351 520	373 210
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 614	18 219
	Kabel-TV	37 139	77 584
	Bredband	61 056	0
		141 809	95 803
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 917	22 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	804 958	580 316
Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	0	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	2 875	2 875
	Styrelseomkostnader	0	1 357
	Förvaltningsarvode	32 922	35 558
	Förvaltningsarvoden övriga	9 009	0
	Administration	8 711	19 920
	Konsultarvode	0	13 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 960	0
		62 477	74 223

Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 500	36 367
	Sociala kostnader	8 149	12 253
		32 649	48 620
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	122 125	122 125
	Inventarier	1 077	1 077
		123 202	123 202
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 106 246	0
	Nyanskaffningar	0	6 106 246
	Utgående anskaffningsvärde	6 106 246	6 106 246
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 597 066	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 125	-122 125
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 719 191	-122 125
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 387 055	4 509 180
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	2 039 000	2 039 000
		7 639 000	7 639 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 639 000	7 639 000
		7 639 000	7 639 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 387	0
	Nyanskaffningar	0	5 387
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 387	5 387
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 077	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 077	-1 077
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 154	-1 077
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 233	4 310

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	2 812	96
	Skattefordran	5 903	0
	Klientmedel hos SBC	331 763	5903
		340 478	5999

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	30003
		0	30003

Not 10	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	193 912	0	0	193 912
	Fond för yttre underhåll	513 822	160 000	0	353 822
	S:a bundet eget kapital	707 734	160 000	0	547 734
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	6 330	-160 000	89 141	77 190
	Årets resultat	-104 357	-104 357	-89 141	89 141
	S:a ansamlad förlust	-98 027	-264 357	0	166 330
	S:a eget kapital	609 707	-104 357	0	714 064

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	353 822	299 821
	Reservering enligt stadgar	160 000	59 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-5 000
	Vid årets slut	513 822	353 822

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsda
Länsförsäkringar	2,850 %	1 295 000	1 338 750	2016-12-30
Länsförsäkringar	1,970 %	643 920	673 745	Rörligt lån
Handelsbanken	2,790 %	187 314	197 438	2019-06-01
Nordea	1,950 %	654 750	679 500	Rörligt lån
Nordea	4,050 %	661 500	679 500	2016-06-15
Nordea	2,350 %	424 000	437 500	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		3 866 484	4 006 433	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 774	-135 699	
		3 705 710	3 870 734	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 062 614 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	8 634	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 530	72 995
		86 164	72 995

Styrelsens underskrifter

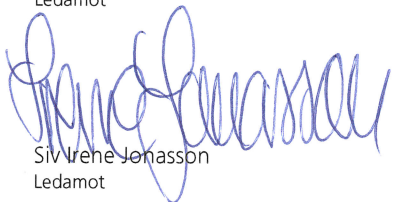
SUNDSVALL den 6 / 6 2016



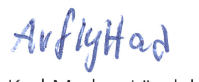
Björn Tommy Eriksson
Ledamot



Kjell Roger Groth
Ledamot



Siv Irene Jonasson
Ledamot



Karl Markus Lögdal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2016



Gösta Röden
Extern revisor

Org nr 789200-0279

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJAN NR 6

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

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 2016-06-10



Gösta Rödén

GRÖREV Revisionsbyrå AB

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Årsavgifter	934 412	936 359	934 400
Kabel-TV intäkter	48 360	48 515	48 400
Elintäkter	51 828	45 773	61 000
Avgift andrahandsuthyrning	12 210	3 330	0
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	4 000
	1 046 810	1 033 977	1 047 800

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-58 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-17 593	0
Snöröjning/sandning	-5 000	-2 000	-5 000
Städning entreprenad	-19 500	-21 899	0
Gemensamma utrymmen	-1 500	-1 576	0
Gård	-500	-338	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-1 821	-13 000
Fordon	-8 000	-7 394	0
	-59 500	-52 621	-76 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-25 000	0	-25 000
Entré/trapphus	0	-1 339	0
Lås	0	-122	0
	-25 000	-1 461	-25 000

Periodiskt underhåll

Mark/gård/utemiljö	0	-234 630	0
	0	-234 630	0

Taxebundna kostnader

El	-75 000	-57 772	-87 000
Värme	-175 000	-174 165	-209 000
Vatten	-82 000	-86 557	-84 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-28 920	-35 000
Grovsopor	-6 000	-4 106	0
	-370 000	-351 520	-415 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-22 000	-43 614	-19 000
Kabel-TV	-30 500	-37 139	0
Bredband	-51 000	-61 056	-80 000
	-103 500	-141 809	-99 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 917	-22 917	-23 000
	-22 917	-22 917	-23 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	-3 000	-2 875	0
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-33 500	-32 922	-55 400
Förvaltningsarvoden övriga	0	-9 009	0
Administration	-10 000	-8 711	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-8 960	0
	-53 000	-62 477	-55 400

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 900	-24 500	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-11 908	-7 699	-8 000
FORA	0	-450	0
	-49 808	-32 649	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-122 125	-122 125	-122 100
Förbättringar	-1 077	0	-1 100
Inventarier	0	-1 077	0
	-123 202	-123 202	-123 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-806 927	-1 023 286	-849 600
RÖRELSERESULTAT	239 883	10 691	198 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	43	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	62	0
Låneräntor	-95 914	-115 095	-119 000
Räntekostnader skattekonto	0	-10	0
Övriga räntekostnader	0	-112	0
	-95 914	-115 048	-119 000
RESULTAT	143 969	-104 357	79 200