

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Liljan nr 6



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljan nr 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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	Avsagt sig uppdraget 161231
Kjell Roger Groth	Ledamot	
Rolf Göran Grundberg	Ledamot	
Siv Irene Jonasson	Ledamot	
Nika Maria Rudin	Suppleant	avsagt sig uppdraget 161231

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Styrelsen Brf Liljan nr 6	Sammankallande
---------------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

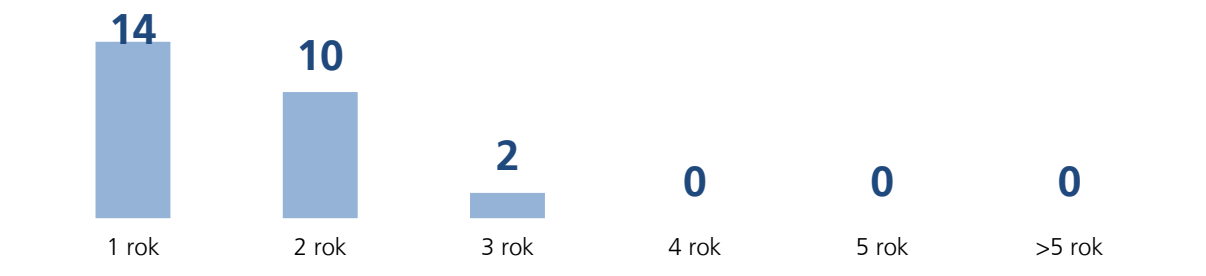
Värdeåret är 1954.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Konferensrum

Hobbyrum

Cykelförråd

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ombyggnad av uteområdet på baksidan	2014	
Nytt tak(tegel) och renovering av tak	2013	
Ny fasad och puts på fastigheten	2013	
Renovering källare samt nya förråd	2009	
Renovering av trapphus	2004	
Byte av elledningar i hela fastigheten	2004	
Indragning av bredband	2004	
Stambyte i hela fastigheten	2003	
Helrenovering badrum i alla lägenheter	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	Kommentar
Ventilationssystem	2018	Underhåll/nytt system
OVK	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC Ekonomisk förvaltning

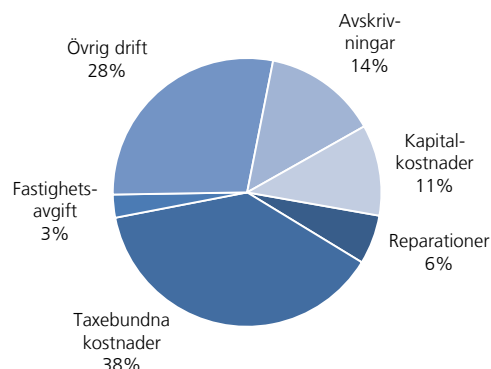
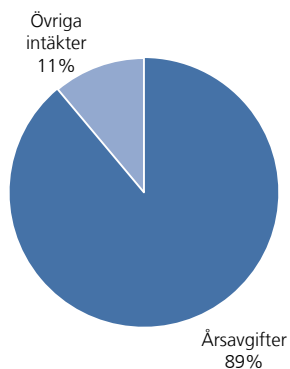
Föreningens ekonomi

Styrelsen fortsätter sitt arbete med att försöka effektivisera ekonomin och hitta ytterligare kostnader som kan skäras ned. Målet är att följa underhållsplanen vilket betyder att månadsavgifterna inte ska höjas förrän tidigast 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	332 616	372 973
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 051 725	1 033 977
Finansiella intäkter	318	169
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 384
Ökning av kortfristiga skulder	0	59 363
	1 052 043	1 114 893
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	673 392	900 084
Finansiella kostnader	97 421	115 217
Ökning av kortfristiga fordringar	4 722	0
Minskning av långfristiga skulder	124 984	139 949
Minskning av kortfristiga skulder	15 278	0
	915 796	1 155 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	468 862	332 616
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	136 247	-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 1 268 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 räkenskapsåret

Balkongprojekt har pågått större delen av 2016/2017. Medlemsmöte har hållits där alla medlemmar röstade ja till balkonger på framsidan. Kommunen har preliminärt sagt nej till bygglov pga att fastigheten är av historiskt värde och därför inte får förvanskas med större inglasade balkonger. Offert har också inhämtats gällande balkonger på baksidan. Informationsmöte där bland annat offerten presenterades har hållits.

Några mindre projekt påbörjades under slutet på 2016. Dessa är Bastu/spa i cykelförrådet, Konvertera konferensrum till övernattningslägenhet samt nytt cykelförråd till baksidan.

Ventilationsfrågan har utretts under större delen av 2016. Offerter har begärts in för att förbättra nuvarande system alternativt sätta in ett nytt mekaniskt system.

Flera lån har satts om till mycket mer fördelaktiga räntor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	793	794	792
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 171	3 277	3 395
Elkostnad/m ² totalyta	51	49	64
Värmekostnad/m ² totalyta	149	148	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	73	69
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	98	122
Soliditet (%)	16	13	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	158	-104	89
Nettoomsättning (tkr)	1 050	1 034	1 059

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 180 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	193 912	0	0	193 912
Fond för yttre underhåll	758 822	245 000	0	513 822
S:a bundet eget kapital	952 734	245 000	0	707 734
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-343 027	-245 000	-104 357	6 330
Årets resultat	158 028	158 028	104 357	-104 357
S:a ansamlad förlust	-184 999	-86 972	0	-98 027
S:a eget kapital	767 735	158 028	0	609 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	158 028
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-98 027
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-245 000</u>
summa balanserat resultat	-184 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-184 999</u>
----------------------------------	------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 050 113	1 033 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 612	0
Summa rörelseintäkter		1 051 725	1 033 977
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-562 440	-804 958
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 291	-62 477
Personalkostnader	Not 6	-53 660	-32 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 202	-123 202
Summa rörelsekostnader		-796 594	-1 023 286
RÖRELSERESULTAT		255 131	10 691
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 421	-115 217
Summa finansiella poster		-97 103	-115 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		158 028	-104 357
ÅRETS RESULTAT		158 028	-104 357

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 4 264 930	4 387 055
Maskiner och inventarier	Not 9 2 155	3 233
Summa materiella anläggningstillgångar	4 267 085	4 390 288
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 267 085	4 390 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 266	1 110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 475 315	340 478
Summa kortfristiga fordringar	482 581	341 588
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	828	853
Summa kassa och bank	828	853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	483 409	342 441
SUMMA TILLGÅNGAR	4 750 495	4 732 728

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 912	193 912
Fond för yttre underhåll	Not 11	758 822	513 822
Summa bundet eget kapital		952 734	707 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-343 027	6 330
Årets resultat		158 028	-104 357
Summa fritt eget kapital		-184 999	-98 027
SUMMA EGET KAPITAL		767 735	609 707
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 616 516	3 705 710
Summa långfristiga skulder		3 616 516	3 705 710
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	124 984	160 774
Leverantörsskulder		98 742	120 694
Övriga skulder		51 866	49 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	90 652	86 164
Summa kortfristiga skulder		366 244	417 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 750 495	4 732 728

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	935 151	936 359
Kabel-TV intäkter	48 360	48 515
Elintäkter	52 773	45 773
Avgift andrahandsuthyrning	13 849	3 330
Öresutjämning	-20	0
	1 050 113	1 033 977

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 612	0
	1 612	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	17 593
	Snöröjning/sandning	6 713	2 000
	Städning entreprenad	21 891	21 899
	Gemensamma utrymmen	739	1 576
	Gård	0	338
	Förbrukningsmateriel	7 490	1 821
	Fordon	74	7 394
		36 907	52 621
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 257	0
	Tvättstuga	27 000	0
	Entré/trapphus	0	1 339
	Lås	0	122
	VVS	5 265	0
	Ventilation	5 173	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 625	0
		53 320	1 461
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	234 630
		0	234 630
	Taxebundna kostnader		
	El	59 640	57 772
	Värme	176 316	174 165
	Vatten	78 425	86 557
	Sophämtning/renhållning	23 795	28 920
	Grovsopor	3 773	4 106
		341 949	351 520
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 235	43 614
	Kabel-TV	34 276	37 139
	Bredband	48 360	61 056
		105 871	141 809
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 393	22 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	562 440	804 958
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Hysesförluster	626	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 875	2 875
	Föreningskostnader	8 139	0
	Förvaltningsarvode	34 272	32 922
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 009
	Administration	6 900	8 711
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	8 960
		57 291	62 477

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	38 067	24 500
	Löner	2 500	0
	Sociala kostnader	13 093	8 149
		53 660	32 649
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	122 125	122 125
	Inventarier	1 077	1 077
		123 202	123 202
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 106 246	6 106 246
	Utgående anskaffningsvärde	6 106 246	6 106 246
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 719 191	-1 597 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 125	-122 125
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 841 316	-1 719 191
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 264 930	4 387 055
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	2 331 000	2 039 000
		8 131 000	7 639 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 131 000	7 639 000
		8 131 000	7 639 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 387	5 387
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 387	5 387
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 154	-1 077
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 077	-1 077
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 231	-2 154
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 156	3 233
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	2 877	2 812
	Skattefordran	4 404	5 903
	Klientmedel hos SBC	468 034	331 763
		475 315	340 478
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	513 822	353 822
	Reservering enligt stadgar	245 000	160 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	758 822	513 822

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	1,950 %	627 750	654 750	2020-01-22
Nordea	2,501 %	643 500	661 500	Rörligt lån
Länsförsäkringar	1,410 %	1 260 000	1 295 000	Rörligt lån
Länsförsäkringar	1,370 %	620 060	643 920	Rörligt lån
Nordea	2,350 %	413 000	424 000	2020-05-20
Handelsbanken	2,790 %	177 190	187 314	2019-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 741 500	3 866 484	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-124 984	-160 774	
		3 616 516	3 705 710	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 116 580 kr.

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Frågan om ventilationen fortsätter under 2017 och kommer troligen att åtgärdas under 2017/2018.

OVK kommer att göras i samband med detta.

Beslut om Balkongprojektet kommer att fattas under våren 2017.

De mindre projekten kommer att genomföras under 2017.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	6 464	8 634
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 188	77 530
	90 652	86 164

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2017

Auflyttad

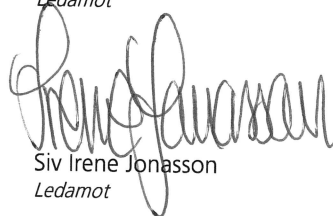
Björn Tommy Eriksson
Ledamot



Kjell Roger Groth
Ledamot



Rolf Göran Grundberg
Ledamot



Siv Irene Jonasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2017



Gösta Röden
Extern revisor

Org nr 789200-0279

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJAN NR 6

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

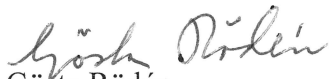
Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2017-05-30



Gösta Rödén

GRÖREV Revisionsbyrå AB

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	934 412	935 151	934 412
Kabel-TV intäkter	48 360	48 360	48 360
Elintäkter	59 244	52 773	51 828
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	13 849	12 210
Öresutjämning	0	-20	0
Övriga intäkter	0	1 612	0
	1 052 016	1 051 725	1 046 810
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-6 713	-5 000
Städning entreprenad	-23 000	-21 891	-19 500
Gemensamma utrymmen	-1 200	-739	-1 500
Gård	0	0	-500
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 490	-10 000
Fordon	-8 000	-74	-8 000
	-45 200	-36 907	-59 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	-1 257	-25 000
Tvättstuga	0	-27 000	0
VVS	0	-5 265	0
Ventilation	0	-5 173	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 625	0
	-35 000	-53 320	-25 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-50 000	0	0
	-50 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-61 000	-59 640	-75 000
Värme	-182 000	-176 316	-175 000
Vatten	-95 000	-78 425	-82 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-23 795	-32 000
Grovsopor	-3 000	-3 773	-6 000
	-366 000	-341 949	-370 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-23 235	-22 000
Kabel-TV	-31 000	-34 276	-30 500
Bredband	-50 000	-48 360	-51 000
	-104 000	-105 871	-103 500
Fastighetskatt			
Fastighetskatt/kommunal avg.	-24 393	-24 393	-22 917
	-24 393	-24 393	-22 917
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Hysesförluster	0	-626	0
Revisionsarvode extern revisor	-3 000	-2 875	-3 000
Föreningskostnader	-8 400	-8 139	0
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-36 000	-34 272	-33 500
Administration	-10 000	-6 900	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 600	-4 480	-4 500
	-62 000	-57 291	-53 000

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-2 500	0
Styrelsearvode	-30 000	-38 067	-37 900
Arbetsgivaravgifter	-9 426	-12 620	-11 908
Löneskatt	0	-23	0
FORA	0	-450	0
	-39 426	-53 660	-49 808
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-122 125	-122 125	-122 125
Förbättringar	0	0	-1 077
Inventarier	-1 077	-1 077	0
	-123 202	-123 202	-123 202
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-849 221	-796 594	-806 927
RÖRELSERESULTAT	202 795	255 131	239 883
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	9	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	244	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	65	0
Låneräntor	-71 006	-97 054	-95 914
Övriga räntekostnader	0	-367	0
	-71 006	-97 103	-95 914
RESULTAT	131 789	158 028	143 969