

Årsredovisning 2021/2022

HSB BRF LIJAN I STOCKHOLM

702001-2923



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BRF LILJAN I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1925-06-27.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-08.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet, Liljan 38 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 94 bostadsrätter om totalt 4 437 kvm och 4 lokaler om 265 kvm.

Dessutom finns 34 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

69 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Rasmus Hansén	Ordförande
Patrik Persson	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Diana Rahim Hazam	Sekreterare
Theodor Wahlgren	Ledamot
Abhinash Murukesvan	GDPR-ansvarig
Bodil Forsström	Ledamot
Linda Egersten	Ledamot och HSB-representant
Thomas Schumertl	Ledamot

Marcus Schultz har avgått under året

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

REVISORER

Ola Trané	BoRevision AB
Joakim Nilsson	Intern revisor

VALBEREDNING

Rikard Sundström	Sammanställande
Daniel Landberg	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomi- och fastighetsförvaltning NABO

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret har det skett en uppfräschning av entré, med ny matta, slipning av golv samt målning av tak och fönster.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021= 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2021= 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 303 680	4 043 067	3 920 950	3 905 000
Resultat efter fin. poster	136 973	-227 219	-405 637	85
Soliditet, %	87	85	85	-
Yttre fond	779 120	556 120	333 120	-
Taxeringsvärde	217 085 000	182 242 000	182 242 000	182 242 000
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	0,94	0,89	-
Belåningsgrad, %	12,48	14,50	14,48	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-08-31
Insatser	124 650	-	-	124 650
Upplåtelseavgifter	1 944 900	-	-	1 944 900
Fond, yttre underhåll	556 120	-	223 000	779 120
Uppskrivningsfond	126 565 600	-	22 378 000	148 943 600
Balanserat resultat	-3 695 135	-227 219	-223 000	-4 145 355
Årets resultat	-227 219	227 219	136 973	136 973
Eget kapital	125 268 915	0	22 514 973	147 783 888

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 145 355
Årets resultat	136 973
Totalt	-4 008 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	223 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 990
Balanseras i ny räkning	-4 167 392
	-4 008 382

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 303 680	4 043 067
Rörelseintäkter		109 979	75 145
Summa rörelseintäkter		4 413 659	4 118 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 994 790	-2 884 667
Övriga externa kostnader	7	-187 022	-325 624
Personalkostnader	8	-185 465	-202 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 312	-728 304
Summa rörelsekostnader		-4 095 589	-4 141 076
RÖRELSERESULTAT		318 070	-22 864
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 097	-205 211
Summa finansiella poster		-181 097	-204 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 973	-227 219
ÅRETS RESULTAT		136 973	-227 219

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	164 954 889	143 158 001
Markanläggningar	10	0	139 136
Maskiner och inventarier	11	112 829	120 893
Pågående projekt		33 656	0
Summa materiella anläggningstillgångar		165 101 374	143 418 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 103 374	143 420 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 892	74 994
Övriga fordringar	13	3 496 734	2 758 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	91 894	89 146
Summa kortfristiga fordringar		3 635 520	2 922 857
Kassa och bank			
Kassa och bank		616 355	617 905
Summa kassa och bank		616 355	617 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 251 876	3 540 762
SUMMA TILLGÅNGAR		169 355 250	146 960 792

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 069 550	2 069 550
Uppskrivningsfond		148 943 600	126 565 600
Fond för yttre underhåll		779 120	556 120
Summa bundet eget kapital		151 792 270	129 191 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 145 355	-3 695 135
Årets resultat		136 973	-227 219
Summa fritt eget kapital		-4 008 382	-3 922 355
SUMMA EGET KAPITAL		147 783 888	125 268 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 871 725	15 679 531
Summa långfristiga skulder		14 871 725	15 679 531
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 722 031	5 079 225
Leverantörsskulder		110 699	125 420
Skatteskulder		45 338	6 196
Övriga kortfristiga skulder		95 572	117 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	725 997	683 905
Summa kortfristiga skulder		6 699 637	6 012 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 355 250	146 960 792

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Liljan i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,17 %
Fastighetsförbättringar	1,5-5 %
Maskiner och inventarier	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021/2022	2020/2021
Debiterade avgifter	3 800	10 966
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	17 800
Fastighetsskatt	31 392	9 821
Hysesintäkter, bostäder	0	2 300
Hysesintäkter, lokaler	302 720	316 885
Hysesintäkter, p-platser	777 928	758 423
Hysesintäkter, övriga	112 284	111 002
Intäktsreduktion	0	-2 000
Årsavgifter, bostäder	2 828 176	2 670 744
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	6 151
Övriga intäkter	299 879	177 800
Övriga årsavgifter	57 480	38 320
Summa	4 413 659	4 118 212
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	52 475	28 192
Fastighetsskötsel	111 454	106 777
Städning	110 921	70 577
Trädgårdsarbete	45 696	33 929
Yttre skötsel/snöröjning	10 000	22 163
Summa	330 545	261 638
NOT 4, REPARATIONER	2021/2022	2020/2021
Hissar	61 475	53 925
Reparationer	359 869	484 651
Temp. rep und eller projekt	18 750	0
Tvättstuga	0	844
Summa	440 094	539 420
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	594 889	489 354
Sophämtning	181 540	149 378
Uppvärmning	723 192	719 521
Vatten	118 094	103 241
Summa	1 617 715	1 461 494

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Bredband	146 880	109 793
Fastighetsförsäkringar	62 895	61 793
Fastighetsskatt	233 636	194 100
Kabel-TV	45 361	85 559
Självrisker	0	93 001
Övrigt	117 664	77 869
Summa	606 436	622 115

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Förbrukningsmaterial	1 285	62 425
Juridiska kostnader	797	32 329
Kameral förvaltning	80 615	113 676
Revisionsarvoden	30 383	33 526
Övriga förvaltningskostnader	73 943	83 668
Summa	187 022	325 624

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Sociala avgifter	45 536	50 512
Styrelsearvoden	139 929	151 969
Summa	185 465	202 481

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	152 087 986	152 087 986
Uppskrivning mark	22 378 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 465 986	152 087 986
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 929 985	-8 348 873
Årets avskrivning	-581 112	-581 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 511 097	-8 929 985
Utgående restvärde enligt plan	164 954 889	143 158 001
I utgående restvärde ingår mark med	149 085 000	126 707 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	55 535 000
Taxeringsvärde mark	149 085 000	126 707 000
Summa	217 085 000	182 242 000

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 059 249	2 059 249
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 059 249	2 059 249
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 920 113	-1 780 985
Årets avskrivning	-139 136	-139 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 059 249	-1 920 113
Utgående restvärde enligt plan	0	139 136

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	282 342	282 342
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	282 342	282 342
Ingående ackumulerad avskrivning	-161 449	-153 385
Avskrivningar	-8 064	-8 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-169 513	-161 449
Utgående restvärde enligt plan	112 829	120 893
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-08-31	2021-08-31
Insats branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
Avräkningskonto klientmedel	2 426 695	2 752 107
Avräkningskonto klientmedel räntekonto	1 050 000	0
Skattekonto	20 039	6 610
Summa	3 496 734	2 758 717
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
Bredband	12 240	12 240
Fastighetsskötsel	9 287	9 045
Försäkringspremier	31 562	31 329
Förvaltning	8 357	6 730
Kabel-TV	3 781	3 778
Räntor	4 767	4 767
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 900	21 257
Summa	91 894	89 146

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-08-31	Skuld 2022-08-31	Skuld 2021-08-31
Stadshypotek	2022-10-30	0,86 %	2 854 400	2 854 400
Stadshypotek	2023-10-30	0,89 %	2 066 879	2 111 879
Stadshypotek	2023-10-30	0,89 %	2 847 346	2 847 346
Stadshypotek	2022-10-30	0,86 %	2 687 631	2 687 631
Stadshypotek	2023-12-01	0,77 %	1 320 000	1 440 000
Stadshypotek	2024-12-30	0,81 %	6 842 500	6 842 500
Stadshypotek	2023-12-30	0,76 %	1 975 000	1 975 000
Summa			20 593 756	20 758 756

Varav kortfristig del

5 722 031

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023/2024 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
El	41 828	27 849
Förutbetalda avgifter/hyror	369 410	343 276
Löner	144 900	147 771
Sociala avgifter	45 527	46 429
Uppvärmning	28 822	30 330
Utgiftsräntor	29 739	24 396
Vatten	20 281	19 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 490	12 719
Summa	725 997	683 905

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	20 820 000	20 820 000
Summa	20 820 000	20 820 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen valt att göra en extra amortering på 2 687 631 kronor på sina lån.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Bodil Forsström

Diana Rahim Hazam

Abhinash Murukesvan

Patrik Persson

Rasmus Hansén
Ordförande

Theodor Wahlgren

Thomas Schumertl

Linda Egersten

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Joakim Nilsson
Revisor

BoRevision AB
Ola Trané
Revisor