

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Liljan 26



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljan 26

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.

- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Berglöf	Ledamot
Robert Olof Idegren	Ledamot
Hans Christer Arne Lundin	Ledamot
Johan Olof Gustaf Vallentin	Ledamot

Lars Thomas Karlsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Berglöf, Robert Olof Idegren, Lars Thomas Karlsson, Hans Christer Arne Lundin och Johan Olof Gustaf Vallentin.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie-Louise Lindberg	Ordinarie Extern	Visma Services AB
Karin Sörensen	Ordinarie Intern	

Valberedning

Agneta Parnell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Liljan 26 Med flera	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

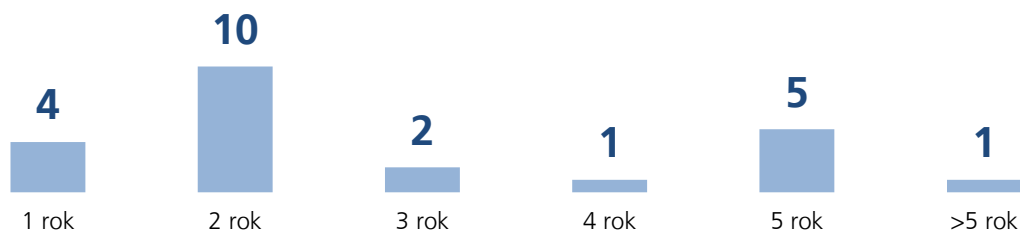
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 286 m², varav 1 861 m² utgör lägenhetsyta och 425 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor & kursverksamhet	158 m ²	161001 - 180930
Kontor	267 m ²	161101 - 191031

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av källare	2016	
Spolning av stammar	2015	Spolning av samtliga stammar i fastigheten
Tätat dagvattengenomföring som läckte	2015	
Bättring av färg i trapphusen	2015	
Renovering källare	2014	Förstärkning av balkar och nytt innetak i den del som föreningen hyr ut
Renovering av puts	2013	Ny puts väggen mot Torsgatan
Renovering källare	2013	Förstärkning av balkar, upprustning av källare/innetak
Gårdsupprustning	2012	
Rör dagbrunn källaren	2012	Läckage
Ombyggnad av taket	2012	Bättre avrinning för motverka tidigare läckage
Målning fönster i s/v	2010	
Nya balkonger	2010	
Renovering av terrass tillhörande lägenhet 14	2009	Pga fuktskada
Omläggning av tak	2008	
Renovering av gatufasad	2008	
Renovering portik och uppgångar	2007	
Renovering tvättstuga	2005	Totalrenovering inklusive ventilation och nya maskiner
Nyinstallation hiss	2005	Totalrenovering inklusive maskinbyte
Omputsning av fasad	2001	Gatufasaden år 2008
Nytt gårdsbjälklag	2001	Stora gården
Renovering av balkonger	2001	
Nya balkonger	2000	De medlemmar som önskade
Elstambyte	1999	Samtliga installationer kontrollerades i s m rörstambytet.
Rörstambyte	1999	Horisontella rör i källaren 2004
Renovering och målning fönster och portar	1997	
Planerat underhåll	År	
Målning av fönster n/ö	2017-18	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

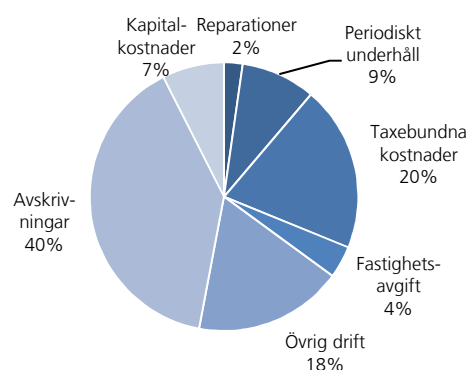
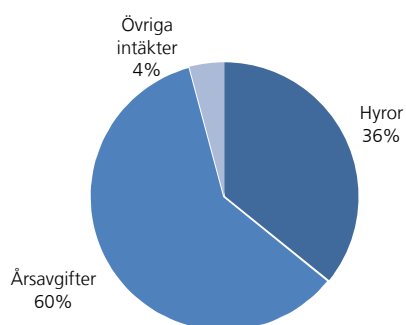
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	100 Mbit/s via kabel-TV nät
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 490 347	795 261
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 579 960	1 572 693
Finansiella intäkter	173	229
Minskning kortfristiga fordringar	118 631	117 415
Ökning av kortfristiga skulder	42 897	71 807
	1 741 661	1 762 144
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	971 544	826 713
Finansiella kostnader	137 076	156 345
Minskning av långfristiga skulder	84 000	84 000
	1 192 620	1 067 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 039 387	1 490 347
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	549 040	695 086

*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

Under januari skedde en uppfräschning och ommålning av källaren.

Vi tecknade nya hyresavtal med två nya hyresgäster.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Fortum avseende fjärrvärme INVEST 60.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	511	510	509
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 331	1 330	1 332	1 333
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 294	3 350	3 396	3 441
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	114	108	102	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	69	77	93
Soliditet (%)	39	40	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-252	-135	-177	-166
Nettoomsättning (tkr)	1 514	1 513	1 499	1 511

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 861 m² bostäder och 425 m² lokaler.

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	1 518 936	0	0	1 518 936
Upplåtelseavgifter	2 426 280	0	0	2 426 280
Kapitaltillskott	2 550 012	0	0	2 550 012
Fond för yttre underhåll	455 974	211 600	-54 437	298 811
S:a bundet eget kapital	6 951 202	211 600	-54 437	6 794 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 627 160	-157 163	-135 257	-2 334 740
Årets resultat	-252 125	-252 125	135 257	-135 257
S:a ansamlad förlust	-2 879 286	-409 288	0	-2 469 997
S:a eget kapital	4 071 916	-197 688	-54 437	4 324 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-252 125
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 415 561
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 600
summa balanserat resultat	-2 879 286

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

164 375
-2 714 911

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	1 514 160	1 513 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 800	59 220
Summa rörelseintäkter		1 579 960	1 572 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-877 324	-713 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 901	-72 833
Personalkostnader	Not 6	-26 319	-40 083
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-723 638	-725 121
Summa rörelsekostnader		-1 695 182	-1 551 834
RÖRELSERESULTAT		-115 222	20 859
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 076	-156 345
Summa finansiella poster		-136 903	-156 116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 125	-135 257
ÅRETS RESULTAT		-252 125	-135 257

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 8 501 485	9 225 123
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8 501 485	9 225 123
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 504 285	9 227 923
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 989 395	1 441 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 0	116 865
Summa kortfristiga fordringar	1 989 395	1 558 485
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	51 343	51 843
Summa kassa och bank	51 343	51 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 040 738	1 610 328
SUMMA TILLGÅNGAR	10 545 024	10 838 252

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 945 216	3 945 216
Kapitaltillskott		2 550 012	2 550 012
Fond för yttre underhåll	Not 13	455 974	298 811
Summa bundet eget kapital		6 951 202	6 794 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 627 160	-2 334 740
Årets resultat		-252 125	-135 257
Summa fritt eget kapital		-2 879 286	-2 469 997
SUMMA EGET KAPITAL		4 071 916	4 324 042
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 047 000	6 131 000
Summa långfristiga skulder		6 047 000	6 131 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	84 000	84 000
Leverantörsskulder		37 354	72 066
Skatteskulder		11 893	0
Övriga skulder		90 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	202 860	227 144
Summa kortfristiga skulder		426 107	383 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 545 024	10 838 252

Tilläggsupplysningar

Belopp anges 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-33 år	10-33 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Elanläggning	25 år	25 år
Hissanläggning	25 år	25 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	10-20 år	10-20 år
Tak	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	948 348	948 348
Hyror lokaler	565 814	565 124
Öresutjämning	-2	1
	1 514 160	1 513 473

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÅKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	65 800	59 220
	65 800	59 220

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	36 250	35 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 475	0
	Snöröjning/sandning	30 896	23 419
	Städning entreprenad	33 228	33 228
	Mattvätt/Hyrmattor	10 762	10 552
	Hissbesiktning	1 673	1 626
	Gård	0	2 875
	Serviceavtal	4 316	4 112
	Förbrukningsmateriel	341	0
		121 941	110 812
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 206	1 563
	Källare	11 055	0
	Entré/trapphus	1 125	0
	VVS	0	8 063
	Värmeanläggning/undercentral	17 500	9 063
	Hiss	1 261	9 352
	Mark/gård/utemiljö	0	2 213
	Skador/klotter/skadegörelse	1 250	1 500
	Vattenskada	0	2 250
		41 397	34 004
	Periodiskt underhåll		
	Källare	164 375	0
	Entré/trapphus	0	16 250
	VVS	0	38 187
		164 375	54 437
	Taxebundna kostnader		
	El	23 347	22 343
	Värme	259 688	246 161
	Vatten	42 345	37 413
	Sophämtning/renhållning	31 336	29 489
	Grovsopor	8 792	11 510
		365 508	346 916
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 612	27 365
	Kabel-TV	36 017	48 344
	Bredband	49 500	34 650
		113 129	110 359
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 974	57 269
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	877 324	713 797

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	371
	Tele- och datakommunikation	363	2 472
	Revisionsarvode extern revisor	4 188	4 188
	Föreningskostnader	0	800
	Fritids- och trivselkostnader	634	0
	Förvaltningsarvode	48 912	46 966
	Administration	4 415	4 958
	Konsultarvode	0	3 688
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		67 901	72 833
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 000	30 500
	Sociala kostnader	3 319	9 583
		26 319	40 083
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	39 829	39 829
	Förbättringar	683 809	685 292
		723 638	725 121
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 391 071	17 391 071
	Utgående anskaffningsvärde	17 391 071	17 391 071
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 165 947	-7 440 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-723 638	-725 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 889 585	-8 165 947
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 501 485	9 225 123
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 479 000	1 479 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 453 000	21 268 000
	Taxeringsvärde mark	35 128 000	25 000 000
		55 581 000	46 268 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	43 400 000
	Lokaler	4 181 000	2 868 000
		55 581 000	46 268 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	237 309	237 309
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 309	237 309
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-237 309	-237 309
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-237 309	-237 309
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 351	1 305
	Skattefordran	0	1 812
	Klientmedel hos SBC	1 988 044	1 438 504
		1 989 395	1 441 621
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Fortum (SLR 11, 2012)	0	116 865
		0	116 865
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	298 811	286 311
	Reservering enligt stadgar	211 600	12 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 437	0
	Vid årets slut	455 974	298 811

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,410 %	1 497 000	1 501 000	2017-04-28
SEB	2,560 %	819 500	841 500	Rörligt
SEB	2,560 %	995 500	1 017 500	Rörligt
SEB	1,450 %	735 000	755 000	2018-07-28
SEB	2,280 %	636 000	652 000	2019-09-28
SEB	1,970 %	1 448 000	1 448 000	2020-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 131 000	6 215 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 000	-84 000	
		6 047 000	6 131 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 711 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	6 890 000	6 890 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar att dra upp fiber in i lägenheterna.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	23 000	30 500
Sociala avgifter	3 319	9 583
Ränta	7 703	8 026
Förutbetalda avgifter och hyror	168 838	179 035
	202 860	227 144

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2017



Johan Berglöf
Ledamot



Robert Olof Idegren
Ledamot

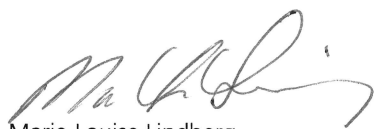


Hans Christer Arne Lundin
Ledamot



Johan Olof Gustaf Vallentin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017



Marie-Louise Lindberg
Extern revisor

Karin Sörensen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljan 26, org.nr 716416-7459

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljan 26 för år 2016.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Liljan 26 för år 2016.

¹ I gällande lag om ekonomiska föreningar krävs inte att revisorn gör ett uttalande om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. I SOU 2010:90 föreslås att ett sådant krav införs i den nya lagen om ekonomiska föreningar. Mot bakgrund av förväntad lagändring och att FARs tidigare exempel på revisionsberättelse i ekonomisk förening (RS 709, bilaga 2) innehållit ett frivilligt uttalande rekommenderar FAR att ett sådant uttalande lämnas även i fortsättningen.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Azets Insight AB (Fd Visma Services AB)



Marie-Louise Lindberg

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	948 300	948 348	948 300
Hyror lokaler	565 800	565 814	565 300
Öresutjämning	0	-2	0
Återbäring försäkringsbolag	50 000	65 800	0
	1 564 100	1 579 960	1 513 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-35 000	-36 250	-36 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-4 475	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-30 896	-13 000
Städning entreprenad	-33 900	-33 228	-33 900
Mattvätt/Hymattor	-10 900	-10 762	-10 700
Hissbesiktning	-2 000	-1 673	-2 500
Gård	-3 000	0	-4 000
Serviceavtal	-4 400	-4 316	-4 200
Förbrukningsmateriel	-500	-341	0
	-114 700	-121 941	-104 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-9 206	0
Källare	0	-11 055	0
Entré/trapphus	0	-1 125	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-17 500	0
Hiss	0	-1 261	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 250	0
	-40 000	-41 397	-60 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	-164 375	0
Entré/trapphus	-10 500	0	0
Värmeanläggning	0	0	-106 300
Mark/gård/utemiljö	-6 300	0	0
	-16 800	-164 375	-106 300
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-23 347	-23 500
Värme	-240 000	-259 688	-245 000
Vatten	-42 000	-42 345	-36 500
Sophämtning/renhållning	-31 000	-31 336	-29 000
Grovsopor	-10 000	-8 792	-11 000
	-346 000	-365 508	-345 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 612	-27 300
Kabel-TV	-87 100	-36 017	-36 700
Bredband	0	-49 500	-47 100
	-115 100	-113 129	-111 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 000	-70 974	-57 900
	-60 000	-70 974	-57 900

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-500	0	-500
Tele- och datakommunikation	-3 000	-363	-3 400
Revisionsarvode extern revisor	-4 300	-4 188	-4 300
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-634	0
Förvaltningsarvode	-50 100	-48 912	-48 100
Administration	-5 000	-4 415	-4 500
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 400	-4 440	-4 400
	-74 300	-67 901	-71 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-23 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 400	-3 319	-9 400
	-39 400	-26 319	-39 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-39 800	-39 829	-39 800
Förbättringar	-652 600	-683 809	-683 800
	-692 400	-723 638	-723 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 498 700	-1 695 182	-1 618 800
RÖRELSERESULTAT	65 400	-115 222	-105 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	45	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	82	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	46	0
Låneräntor	-140 000	-137 076	-146 000
	-140 000	-136 903	-145 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-74 600	-252 125	-250 700
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	0	0	80 000
	0	0	80 000
RESULTAT	-74 600	-252 125	-170 700