

Brf Liljan i Tyresö
Org nr 716419-9239

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-11-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sara Bruce	Ordförande	2021
Caroline Larsson	Ledamot	2021
Lisa Wahren	Ledamot	2021
Daniel Segerberg	Ledamot	2022, Avgått
Emelie Allen-Ross	Ledamot	2022
Fredrik Bruce	Adjungerad ledamot	
Anne Maria Wåhlin	Suppleant	2021
Benjamin Wallberg	Suppleant	2021
Albert Tumanok	Suppleant	2021, Avgått

Styrelsen har under året hållit tio st protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter ordinarie föreningsstämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Liljan 1, Tyresö kommun med adress Liljegränd, Bansjövägen och Vidablicksvägen. Fastigheten är bebyggd med 19 rad- och parhus omfattande 70 bostadsrätter. Nybyggnadsår 1991, värdeår 1991. Boyta 6 236 kvm.

Under året har 18 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector Försäkring ASA.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen har tecknat avtal med Storholmen Förvaltning om ekonomisk och administrativ förvaltning från och med 1 juli 2021.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:

Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Svensk Naturenergi AB och Vattenfall AB om el.

Suez Recycling AB om övrig sophämtning.

Com Hem AB om kabel-TV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målningen av fasader, förråd och carportar är nästintill klart.

Styrelsen har skrivit avtal med Storholmen förvaltning, som kommer att bistå oss med ekonomisk-, teknisk- och driftansvarig förvaltning.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter räkenskapsåret 2021-2022.

Styrelsen har under året genomfört OVK och stamspolning.

Flerårsöversikt

		<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Nettoomsättning	kr	4 749 505	4 742 982	4 740 422	4 739 382
Resultat efter finansiella poster	kr	115 946	-905 076	-288 830	558 681
Soliditet	%	27	27	27	27
Likviditet	%	261	192	384	888
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	733	733	733	733
Låneskuld per totala kvm	kr	9 115	9 208	9 301	9 626
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	19 618 940	812 263	1 644 505	-905 076
Reservering till yttre fond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-1 259 028	1 259 028	
Balansering av föregående års resultat			-905 076	905 076
Årets resultat				115 946
Belopp vid årets utgång	19 618 940	253 235	1 298 457	115 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 298 458
Årets resultat	115 946
	1 414 404

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	700 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-156 225
I ny räkning balanseras	870 629
	1 414 404

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	115 946
Dispositioner	-543 775
Årets resultat efter dispositioner	-427 829

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	797 010
---	---------

Resultaträkning

Not

2020-07-01
-2021-06-30

2019-07-01
-2020-06-30

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

4 749 505

4 742 982

Övriga rörelseintäkter

4 653

47 215

Summa rörelseintäkter

4 754 158

4 790 197

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-1 602 913

-1 469 097

Periodiskt underhåll

4

-156 225

-1 259 028

Övriga externa kostnader

5

-296 801

-267 989

Arvoden och personalkostnader

6

-126 426

-132 743

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 991 980

-1 991 980

Summa rörelsekostnader

-4 174 345

-5 120 837

Rörelseresultat

579 813

-330 640

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

84 126

89 930

Räntekostnader

-547 993

-664 366

Summa finansiella poster

-463 867

-574 436

Resultat efter finansiella poster

115 946

-905 076

Årets resultat

115 946

-905 076

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

115 946

-905 076

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

156 225

1 259 028

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-700 000

-700 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-427 829

-346 048

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	70 908 221	72 718 016
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 527 111	1 709 296
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 539 004	1 900 906

Summa materiella anläggningstillgångar 75 974 336 76 328 218

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF 0 7 000

Summa finansiella anläggningstillgångar 0 7 000

Summa anläggningstillgångar 75 974 336 76 335 218

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	180	0
Övriga fordringar	1 725	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 083	204 643
Klientmedel i SHB	2 207 426	3 174 199

Summa kortfristiga fordringar 2 427 414 3 378 842

Kassa och bank

Kassa och Bank 118 815 119 065

Summa kassa och bank 118 815 119 065

Summa omsättningstillgångar 2 546 229 3 497 907

Summa tillgångar 78 520 565 79 833 125

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

19 618 940

19 618 940

Fond för yttre underhåll

253 235

812 263

Summa bundet eget kapital

19 872 175

20 431 203

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 298 458

1 644 506

Årets resultat

115 946

-905 076

Summa fritt eget kapital

1 414 404

739 430

Summa eget kapital

21 286 579

21 170 633

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

30 000 000

56 840 000

Summa långfristiga skulder

30 000 000

56 840 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

26 840 000

580 000

Leverantörsskulder

137 784

57 737

Skatteskulder

11 058

9 896

Övriga skulder

13

3 390

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

241 754

1 174 859

Summa kortfristiga skulder

27 233 986

1 822 492

Summa eget kapital och skulder

78 520 565

79 833 125

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,19 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	4 571 832	4 571 832
Hyror parkering	179 150	171 550
Brutto	4 750 982	4 743 382
Övriga vakanser hyresförluster	-1 477	-400
Summa nettoomsättning	4 749 505	4 742 982

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskötsel	225 246	202 389
Reparationer, löpande underhåll	256 468	206 537
Elavgifter	75 692	56 935
Vatten och avlopp	360 083	388 864
Renhållning	202 495	163 780
Försäkringar	177 433	152 125
Kabel-TV / Internet	198 906	196 338
Övriga fastighetskostnader	4 460	2 098
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	102 130	100 030
Summa driftskostnader	1 602 913	1 469 096

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rivning/uppbyggnad mur och asfaltering	0	532 111
Rensning av berg och upprustning av rasskydd	0	70 228
Arbete med parkeringar	0	148 047
Byte av ytterdörr	0	28 525
Tvätt av tak och tillkommande arbeten	0	406 750
Nyanslutning av el	0	44 375
Omkoppling armaturer	0	28 992
OVK	27 500	0
Byte av altandörrar	48 100	0
Stamspolning	80 625	0
Summa periodiskt underhåll	156 225	1 259 028

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Förbrukningsinventarier	8 816	18 084
Kommunikation	1 825	1 296
Porto	154	200
Revision	12 200	14 375
Föreningsmöten	782	8 548
Ekonomisk och administrativ förvaltning	139 459	110 768
Övriga förvaltningskostnader	64 239	20 001
Konsultarvoden	68 125	79 456
Övriga externa tjänster	0	13 810
Medlems- och föreningsavgifter	1 201	1 451
Summa övriga externa kostnader	296 801	267 989

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Styrelsearvode	96 200	96 400
Arvode övrigt *	0	6 000
Sociala kostnader	30 226	30 343
Summa arvoden, personalkostnader	126 426	132 743

* Arvode övrigt avser ersättning för projektarbeten utöver styrelseuppdrag till styrelse och övriga medlemmar.

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 102	30 244
Övriga ränteintäkter	24	186
Utdelning MBF	70 000	59 500
Summa finansiella intäkter	84 126	89 930

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 032 989	78 169 027
Inköp/Aktiveringar	0	2 863 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 032 989	81 032 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 814 973	-9 005 178
Årets avskrivningar	-1 809 795	-1 809 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 624 768	-10 814 973
Utgående planenligt värde	<u>68 408 221</u>	<u>70 218 016</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående planenligt värde	2 500 000	2 500 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>70 908 221</u>	<u>72 718 016</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
	77 200 000	77 200 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	77 200 000	77 200 000
	77 200 000	77 200 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 612 022	3 300 463
Årets anskaffningar	0	311 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 612 022	3 612 022
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 902 726	-1 720 541
Årets avskrivningar	-182 185	-182 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 084 911	-1 902 726
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	 <u>1 527 111</u>	 <u>1 709 296</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 900 906	1 404 440
- Inköp målning av fasad	1 638 098	1 900 906
- Omklassificeringar m m	0	-1 404 440
Utgående anskaffningsvärden	3 539 004	1 900 906
Redovisat värde	<u>3 539 004</u>	<u>1 900 906</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SWHY	0,84	2022-04-25	26 840 000
SHYP	0,38	2023-04-30	16 000 000
SHYP	0,68	2025-06-01	14 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			56 840 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-580 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			56 260 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			53 940 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	73 987 000	73 987 000
Summa ställda säkerheter	73 987 000	73 987 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Skulder till MBF	3 390	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 390</u>	<u>0</u>

Tyresö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sara Bruce

Caroline Larsson

Lisa Wahren

Emelie Allen-Ross

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen
Manager

2021-10-19 09:51:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF LILJAN I TYRESÖ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sara Bruce

Sara Bruce
Ordförande

2021-10-18 13:35:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LISA WAHREN

Lisa Wahren

2021-10-18 14:02:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE ALLEN-ROSS

Emelie Nyström

2021-10-18 13:54:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE ALLEN-ROSS

Caroline Larsson

2021-10-18 13:53:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post