

BRF LILIUM

Org nr 769621-5479

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Liliu får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2011 t.o.m. 31 december, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 26 oktober 2010 förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:394 i Värmdö kommun. Lagfart erhöles den 13 december 2010.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts tre flerbostadshus i fyra och fem våningar med totalt 58 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 3 532 m². Föreningen disponerar över 56 parkeringsplatser varav två handikapplatser på innegården.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delägare i gemensamhetsanläggningen GA:41 tillsammans med Gustavsberg 1:367 (Brf Farstadal 1), Gustavsberg 1:369 (Brf Arenan), Gustavsberg 1:392 (Brf Berså i Farstadal), Gustavsberg 1:393 (Brf Siena), Gustavsberg 1:368 och Gustavsberg 2:1 (Värmdöbostäder Aktiebolag), Gustavsberg 1:395 (JM AB). Gemensamhetsanläggningarna omfattar kör- och gångytor med belysning, gästparkeringsplatser, lekplats, dag- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar, grönområden och planteringar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Fastighetens andelstal är 17,262%.

Föreningen är också delägare i marksamfälligheten Gustavsberg s:4 vilken i sin helhet är upplåten som gemensamhetsanläggningen GA:73 för gemensamhetslokal. Samma fastigheter är delägare i GA:73 förutom Gustavsberg 2:1 (Värmdöbostäder Aktiebolag). Fastighetens andelstal är 20,863%.

Anläggningarna förvaltas genom Farstadals samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av ett servitut för kraftledning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2013.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2013.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 november 2010. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 9 november 2010.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 5 december 2011.

Under året har föreningen amorterat 22 350 kr i enlighet med fastställd serieplan.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2011. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2011 följande utseende:

Anskaffningskostnad	126 485 000	Lån	32 977 650
		Amorteringar	22 350
		Insatser	36 479 000
		(ej inbetalda insatser	-1 717 000)
		Upplåtelseavgifter	57 006 000
		(ej inbetalda Upplåtelse-	
		avgifter	<u>-2 323 000)</u>
	<u>126 485 000</u>		<u>126 485 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 126 485 000 kr.

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes 9 november 2011 och kommer att deklarerars som färdigställda. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2011. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Under år 2011 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 726 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade 86 (54) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under kvartal 3 2011. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har en (inga) överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Flera styrelseledamöter deltog i ett överlämningsmöte för att lära känna fastigheterna och de olika systemen samt bekanta sig med representanterna för den tekniska förvaltningen.

Under hösten har "boendedelen" av styrelsen genomgått olika utbildningar i JM's regi angående lagar och bestämmelser som reglerar bostadsrättsföreningar. Vidare har ett antal arbetsmöten genomförts för att försöka identifiera kraven som kan förväntas på styrelsen i framtiden. Här kan nämnas bl.a. framtagande av kommande trivselregler, utarbetande av föreningens hemsida, analyser av redan ingångna snöröjnings- och andra entreprenaduppdrag.

Vidare har utsetts ansvariga styrelseledamöter för teknisk förvaltning, uthyrning och tillsyn av föreningens parkeringsplatser samt ansvarig för hela nyckelsystemet.

Styrelsen tog också initiativ till att utse en särskild projektgrupp för att bereda frågan om bygglovsansökan och entreprenör för inglasning av de lägenhetsinnehavare som önskade delta i projektet. Tio lgh-innehavare anmälde sitt intresse för inglasning och bygglov beviljades för dessa tio av kommunen den 7 februari 2012.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen avser att successivt genomföra övertagandet av styrelsearbetet från "byggstyrelsen" och ser fram mot ett positivt samarbete med JM's tekniska och administrativa förvaltning. Under hösten 2012 ska ett av lånen omförhandlas med lämplig bank och det blir den nya styrelsens första riktiga utmaning.

Två ledamöter planeras att genomgå utbildning i praktisk ekonomihantering hos UBC. (klart under feb.)

Informationsbrev kring Liliu's verksamhet och av styrelsen beslutade trivselregler ska tillställas samtliga medlemmar och även läggas ut på hemsidan (klart slutet av feb.)

Snöskyfflar till samtliga fyra uppgångar anskaffas och märks upp (klart under jan).

Två papperskorgar anskaffas och monteras på innergården (klart mitten av mars).

Inglasning av balkongerna för de 10 som innefattas av bygglovet slutförs under våren 2012 (alla 10 har under feb tecknat installationskontrakt med Lumon AB med prel monteringsstart under vecka 14).

En frivillig "vårstädningsdag" är planerad till eftermiddagen söndagen den 22 april. Den är tänkt att avslutas med gemensam korvgrillning eller motsvarande på innergården.

För att ge gården en känsla av gemensam trivselyta planeras att bilda en från styrelsen fristående trädgårdsgrupp av intresserade krafter.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma den 6 april 2011 valdes fem ordinarie ledamöter. En ledamot har den 16 maj 2011 avsagt sig uppdraget av personliga skäl. Styrelsen har därefter haft följande sammansättning:

Jan Granmar	Ledamot	1)	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot	1)	
Ivar Stenport	Ledamot	1)	
Jessica Lantz	Ledamot		
Ragnar Wedin	Suppleant	1)	
Mathilde Ramel	Suppleant		
Conny Wollmar	Suppleant		
Staffan Kvarnström	Suppleant		

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit sju (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Sara Johansson Sammankallande
Anita Julin
Irène Aivert

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2010.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	110101	100528
		-111231	-101231
			(8 mån)
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		552 776	0
Hysesintäkter garage, p-platser		44 117	0
Summa intäkter		596 893	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-85 899	0
Taxebundna kostnader	2	-173 321	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-3 463	0
Kabel-TV		-10 853	0
Fastighetsskatt		-12 000	0
Entreprenören enl avtal		-70 257	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-355 793	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-9 373	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	3	-13 142	0
Revisionsarvode		-6 250	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-17 500	0
Summa övriga externa kostnader		-46 265	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		194 835	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		43 371	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90	0
Räntekostnader för fastighetslån		-238 116	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-194 835	0
RESULTAT FÖRE SKATT		0	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

Resultaträkningen speglar perioden fr.o.m. den 1 oktober 2011 t.o.m. den 31 december 2011 med undantag för fastighetsskatt som avser perioden fr.o.m. den 1 januari 2011 t.o.m. den 31 december 2011.

BALANSRÄKNING	NOT	111231	101231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark / pågående nyanläggning	4	126 485 000	35 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		126 485 000	35 000 000
Summa anläggningstillgångar		126 485 000	35 000 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		140	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	49 537	0
Avräkningskonto förvaltare		556 865	0
Summa kortfristiga fordringar		606 542	0
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		688 422	1 540 465
Summa kassa och bank		688 422	1 540 465
Summa omsättningstillgångar		1 294 964	1 540 465
SUMMA TILLGÅNGAR		127 779 964	36 540 465

BALANSRÄKNING **NOT** **111231** **101231**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		34 762 000	1 540 000
Upplåtelseavgifter		54 683 000	0
Summa bundet eget kapital		89 445 000	1 540 000
Summa eget kapital		89 445 000	1 540 000
Långfristiga skulder	7		
Byggnadskreditiv		0	35 000 000
Fastighetslån		32 888 250	0
Summa långfristiga skulder		32 888 250	35 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	89 400	0
Leverantörsskulder		12 428	0
Skuld entreprenören		4 865 788	465
Skatteskulder		12 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	467 098	0
Summa kortfristiga skulder		5 446 714	465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 779 964	36 540 465

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;
Årsavgifter i den period avgiften avser.
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnader har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnader och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnader åsätts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaderna skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Planerad avskrivning för 2012 uppgår till 89 000 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Övrigt

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Fastighetsskötsel

	2011	100528-101231
Fastighetsskötsel	66 220	0
Mindre reparationer	3 998	0
Gemensamhetsanläggningar	15 681	0
	85 899	0

2 Taxebundna kostnader

	2011	100528-101231
El	47 567	0
Uppvärmning	62 384	0
Vatten	53 608	0
Sophämtning	9 762	0
	173 321	0

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	100528-101231
Styrelsearvode	10 000	0
Sociala kostnader	3 142	0
	13 142	0

4 Byggnader och mark / pågående nyanläggning

	111231	101231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 000 000	0
Inköp/Aktivering	91 485 000	35 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 485 000	35 000 000
Utgående restvärde enligt plan	126 485 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	3 000 000	3 000 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	111231	101231
Förutbetald faktura Com Hem AB	10 853	0
Förutbetald kostnad gemensamhetsanläggning	31 362	0
Förutbetald faktura Telia	1 601	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	5 721	0
	49 537	0

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter
Belopp vid årets ingång	1 540 000	
Ökning av insatskapital	33 222 000	54 683 000
Belopp vid årets utgång	34 762 000	54 683 000

7 Långfristiga skulder

	111231	101231
1. Swedbank, ränta 3,56 %, bundet till 2014-08-25	10 979 575	0
2. Swedbank, ränta 3,73 %, bundet till 2016-08-25	10 998 075	0
3. Swedbank, ränta 4,12 %, bundet till 2012-11-30	11 000 000	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-89 400	0
	32 888 250	0

1. Ursprungligt lånebelopp 11 000 000 kr, utbetalt 2011-08-25
2. Ursprungligt lånebelopp 11 000 000 kr, utbetalt 2011-08-25
3. Ursprungligt lånebelopp 11 000 000 kr, utbetalt 2011-11-30

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	111231	101231
Förskottsbetalda avgifter	195 084	0
Upplupna räntekostnader	164 608	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearvoden	30 000	0
Upplupna sociala avgifter	9 426	0
Upplupna kostnader el	21 446	0
Upplupna kostnader vatten	21 534	0
	467 098	0

Stockholm den
Brf Lilium

Jan Granmar
Ordförande

Erik Barkman
Ledamot

Ivar Stenport
Ledamot

Jessica Lantz
Ledamot

Staffan Kvarnström
Suppleant som inträder i stället för ordinarie ledamot, vilken avgått

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor