

Brf Liliom
Org nr 769621-5479

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Liliu får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012, vilket är föreningens tredje 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 även 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 bostadsrättshavare.

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.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra och fem våningar med totalt 58 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3532 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser varav två handikapplatser på innegården.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delägare i 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 (Värmdö Bostäder Aktiebolag), Gustavsberg 1:395 (JM AB). Gemensamhetsanläggningarna omfattar kör- och gångytor med belysning, gästparkeringsplatser, lekplatser, 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 (Värmdö Bostäder Aktiebolag). Fastighetens andelstal är 20,863%.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningen Farstadals samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Föreningen belastas av ett servitut för kraftledning.

Förvaltning

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

Föreningens långfristiga lån

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

Under året har föreningen amorterat 89 400 kronor (22 350) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Därutöver har föreningen gjort en extra amortering om 250 000 kronor.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2011. Fastigheten har inte deklarerats som färdigställda utan är fortfarande taxerad som under uppförande. Detta har påtalats av styrelse och nytt beslut kommer först i juni/juli 2013.

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 boarea för föreningens lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 726 kr/m².

Nyckeltal

	<u>2012</u>
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	35 786
Lån per m ² boarea kr	9 240
Genomsnittlig skuldränta %	3,81
Fastighetens belåningsgrad %	25,8

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

JH *klol* *MR*

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 83 (86) medlemmar.

Under året har fyra (en) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (noll) lägenhet upplåtits i andra hand.

Verksamhet under året

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under verksamhetsåret har styrelsen genomfört en föreningsstämma, ett konstituerande styrelsemöte samt sex styrelsemöten. Ingångna förvaltningsavtal påverkas inte av detta utan gäller även under verksamhetsåret 2013. Slutlig avräkning mellan JM AB och brf Liliium genomfördes under våren och har nu successivt reglerats i alla delar.

Ett av föreningens långfristiga lån har omförhandlats med Swedbank under november månad, varvid löptiden utökats till fem år.

Under våren 2012 gjordes en garantibesiktning av den s.k. marketableringen inom fastigheten. Påtalade brister är sedan dess åtgärdade och godkända.

Under året har hållits två välbesökta städdagar (vår och höst) samt ett glöggparty i samband med invigning av den årliga julgranen. Två utomhusgrillar har anskaffats för gemensamt bruk och lagras i soprummet då plats uppstod efter att ett sopkärlsabonnemang avslutats.

Trädgårdsgruppen är etablerad och har bl.a ombesörjt anskaffning och plantering av vinterblomkrukor i anslutning till alla entréerna samt planterat blomsterlökar i vissa av rabatterna.

Hemsidan, brfilium.se, har uppdaterats och moderniserats efter en tids uppehåll under senhösten och tre informationsbrev har under året utdelats till medlemmarna från styrelsen.

Under året har elva balkonger inglasats av enskilda medlemmar enl givna bygglov och vederbörliga slutintyg utfärdats av kommunen.

Styrelsen är representerad i varje uppgång utom nr 21, varför Nils Garpö åtagit sig att vara "portombud" i nr 21.

Liliium har etablerat sig som medlem i Farstadals Grannsamverkans projekt och Shervin Zarei är utsedd att vara Liliiums representant. I samband därmed har Grannsamverkansskyltar anskaffats och monterats. Även hänvisningsskyltar till portarna har anskaffats och monterats eftersom befintliga portnummer är svåra att se från gatan.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningsstämman avses att hållas tisdagen den 16 april 2013. Förslag har väckts om att införa ytterligare sopsortering av hushållssoporna. Styrelsen avser att undersöka möjlighet och villkor för obligatorisk sopsortering även av plast- och plåtförpackningar samt wellpappsförpackningar. Enligt vår uppfattning är detta av sådan väsentlig betydelse att det bör beslutas av stämman.

Under början av 2013 kommer en sittbänk att anskaffas och monteras i varje entré för att underlätta för rörelsehindrade. (Slutfört jan 2013). Vidare har styrelsen beslutat om central anskaffning av ventilationsfilter i varje lägenhet för att underlätta det utbyte som årligen åligger varje lghinnehavare. Detta kommer att göras under våren och debitering sker i efterhand genom avi från UBC.

I samråd med JM och Brf Siena kommer staket att monteras under våren mellan Siena och Liliium mot

kommunmarken mot Gustavsbergsvägen för att förhindra oönskat upptrampande av stigar på gräsmattor och planteringar. Kommunen har informerats utan invändningar och kostnadsfördelning har gjorts upp mellan berörda. Därigenom förstärks också identiteten för Farstadal som en "stadsdel".

För att förhindra oönskad trafik på innergården ska trafikskyltar med tilläggstavla anskaffas och monteras. (Klart jan 2013)

Städdagar i oförändrad omfattning kommer att genomföras och Trädgårdsgruppen kommer att fortsätta sitt arbete. Mindre förbättringsarbeten, typ dörrstoppar, anslagstavlor i entréerna mm. kommer successivt att genomföras under året.

Slutligen fick Liliu förtroendet att utforma anskaffning och montering av skylt till FSF (Farstadals samfällighetsförening) gemensamhetsanläggning, Villan, inkl belysning. (Slutfört feb 2013)

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 24 april 2012 haft följande sammansättning:

Staffan Kvarnström	Ledamot (Ordförande)
Mathilde Ramel	Ledamot (Sekreterare och kontaktperson med UBC)
Conny Wolmar	Ledamot (P-platsansvarig)
Jessica Lantz	Ledamot (Nyckelansvarig)
Peter Ekroth	Suppleant (Vik. kontaktperson med UBC)
Bertil Feuk	Suppleant (Utsedd ledamot i FSF styrelse)
Shervin Zarei	Suppleant (utsedd repr i Grannsamverkan)

Vid föreningsstämman avgick Jan Granmar, Erik Barkman, Ivar Stenport och Ragnar Wedin ur styrelsen.

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Maria Jakobsson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Sara Johansson Sammankallande
Anita Julin
Irene Aivert

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2010.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	44 968
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>44 968</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så
att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med
stadgarna, avsättes
att i ny räkning överförs

88 300
<u>-39 332</u>
<u>48 968</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures:
JH
NR
MR

Resultaträkning	Not	2012	2011
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 370 012	552 776
Hysesintäkter garage, p-platser		183 926	44 117
Debiterad varmvattenvavgift		86 013	-
Entreprenören enligt avtal		4 236	-
Övriga intäkter		12 712	-
Summa intäkter		2 656 899	596 893
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-415 060	-85 899
Taxebundna kostnader	2	-590 716	-173 321
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-21 911	-3 463
IT-kommunikation & TV		-48 691	-10 853
Fastighetsskatt		-12 000	-12 000
Entreprenören enligt avtal		-	-70 257
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 088 378	-355 793
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-33 138	-1 535
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-56 568	-13 142
Revisionsarvode		-23 018	-6 250
Arvode för ekonomisk förvaltning		-70 000	-17 500
Övriga externa kostnader		-13 756	-7 838
Summa övriga externa kostnader		-196 480	-46 265
Avskrivningar	4	-89 000	-
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 283 041	194 835
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		5 340	43 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-776	-90
Räntekostnader för fastighetslån		-1 242 637	-238 116
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 238 073	-194 835
Summa extraordinära intäkter och kostnader		-	-
RESULTAT FÖRE SKATT		44 968	0
Årets vinst		44 968	-

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	126 396 000	126 485 000
Summa materiella anläggningstillgångar		126 396 000	126 485 000
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		126 396 000	126 485 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		5 384	140
Avräkningskonto förvaltare		351 806	556 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	44 157	49 537
Summa kortfristiga fordringar		401 347	606 542
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		-	688 422
Summa kassa och bank		0	688 422
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		401 347	1 294 964
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		126 797 347	127 779 964

J. Ulah
MA

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		36 479 000	34 762 000
Upplåtelseavgifter		57 006 000	54 683 000
Summa bundet kapital		93 485 000	89 445 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets vinst		44 968	-
Summa fritt eget kapital		44 968	0
Summa eget kapital		93 529 968	-
Långfristiga skulder	7		
Fastighetslån		32 548 850	32 888 250
Summa långfristiga skulder		32 548 850	32 888 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		89 400	89 400
Leverantörsskulder		98 219	12 428
Skuld Entreprenören		-	4 865 788
Skatteskulder		24 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	506 910	467 098
Summa kortfrista skulder		718 529	5 446 714
Summa eget kapital och skulder		126 797 347	127 779 964
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	44 968	-
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	89 000	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	133 968	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	136	-49 677
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-4 728 185	5 356 849
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-4 594 081	5 307 172
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-	-91 485 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-91 485 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	4 040 000	33 222 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	54 683 000
Amortering av lån / byggnadskreditiv	-339 400	-35 000 000
Upptagna lån / byggnadskreditiv	-	32 977 650
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 700 600	85 882 650
Årets kassaflöde	-893 481	-295 178
Likvida medel vid årets början	1 245 287	1 540 465
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	351 806	1 245 287

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.
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs 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 byggnad har ännu inte åsatts värdeår eller erhållit slutligt taxeringsvärde. Avskrivningar är baserade på preliminär fördelning av anskaffningsvärdet mellan byggnad och mark. När taxeringsvärdet fastställts kommer slutlig fördelning av anskaffningsvärdet ske. Avskrivningsplanen kommer då justeras i enlighet med detta.

Avskrivningsprincip

Byggnaden 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.

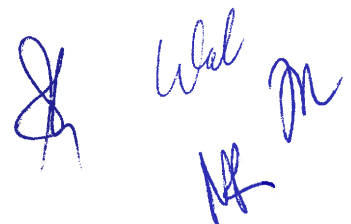
Årets avskrivningar uppgår till 89 000 kronor. Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 97 000 kronor.

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

Omsättningstillgångar

Fordringar

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



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på avräkningskonto hos UBC.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

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

[Handwritten signatures]

Noter

Not 1 Fastighetsskötsel

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	264 880	66 220
Städning enligt avtal	5 055	-
Städning utöver avtal	1 081	-
Gemensamhetsanläggningar	116 792	15 681
Löpande underhåll	27 252	3 998
	415 060	85 899

Not 2 Taxebundna kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsel	204 291	47 567
Uppvärmning	167 800	62 384
Vatten och avlopp	180 013	53 608
Sophantering	38 612	9 762
	590 716	173 321

Not 3 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	44 000	10 000
Sociala kostnader	12 568	3 142
	56 568	13 142

JH

*Wolke
MK*

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 485 000	35 000 000
Inköp/Aktiveringar	-	91 485 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 485 000	126 485 000
Årets avskrivningar	-89 000	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 000	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>126 396 000</u>	<u>126 485 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna intäkter	30 710	-
Förutbetald faktura Com Hem	10 901	10 853
Förutbetald kostnad gemensamhetsanläggning	-	31 362
Övriga poster	2 546	7 322
Summa	<u>44 157</u>	<u>49 537</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 1 januari 2012	34 762 000	54 683 000	-
Insatskapital	1 717 000	2 323 000	-
Årets resultat	-	-	44 968
Eget kapital 31 december 2012	<u>36 479 000</u>	<u>57 006 000</u>	44 968

J *Wol* *21*
KA

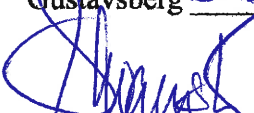
Not 7 Långfristiga skulder


	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Swedbank, 3,73%, 2016-08-25	10 990 375	10 998 075
Swedbank, 2,97%, 2017-09-25	10 750 000	11 000 000
Swedbank, 3,56%, 2014-08-25	10 897 875	10 979 575
Avgår kortfristig del	-89 400	-89 400
	32 548 850	32 888 250


Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	186 874	164 608
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	190 826	195 084
Upplupna styrelsearvoden	34 000	30 000
Upplupna revisionsarvoden	18 642	25 000
Upplupna sociala avgifter	14 094	9 426
Upplupna kostnader el	22 418	21 446
Upplupna kostnader vatten	-	21 534
Upplupna kostnader värme	28 823	-
Övriga poster	11 233	-
	506 910	467 098

Gustavsberg 2013-03-19


Staffan Kvarnström
Ordförande


Mathilde Ramel
Ledamot


Jessica Lantz
Ledamot


Conny Wolmar
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor