

Årsredovisning 2022/2023

BRF Liljan i Tyresö



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Liljan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-10-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Emelie Allen-Ross	Ordförande
Jeanette Dellstad Henriksson	Sekreterare
Maria Wählin	Kassör
Jesper Olsson	Ledamot
Niklas Evander	Ledamot
Mia Jansson	Suppleant (avgått)

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter ordinarie föreningsstämman.

Revisor

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

Fastighet

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.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector Försäkring ASA.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:

Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Jämkraft AB och Vattenfall AB, el.

PreZero AB, källsortering.

Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk och administrativ förvaltning.

VGP trädgårdsentreprenör.

Tyresö kommun, vatten och avfall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter räkenskapsåret 2023-2024.
- Postboxar har installerats på fyra olika platser i området.
- Två städdagar har genomförts under perioden.
- Besiktning av hustak har genomförts av en oberoende besiktningsman.
- Lekplatser har besiktats och nödvändiga åtgärder vidtagits.
- Uppdaterat Hemsidan.
- Bytt tappventiler i alla lägenheter.
- Genomfört besiktning av balkonger.
- Genomfört besiktning av sluttande tomter på Vidablicksvägen.
- Bytt förvaltningssystem för laddboxar till Cloudcharge.
- Sågat ner två träd på Vidablicksvägen.
- Uppdaterat materialet i skyddsrummet.
- Digitaliserat husritningarna.
- Upprättat ett maskinregister för varje lägenhet.
- Översyn av pantsättning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90
Under året har 6 stycken bostadsrätter överlåtits.

Förändring av likvida medel	2022/2023	2021/2022
Likvida medel vid årets början	2 025 546	2 326 241
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 786 752	4 852 892
Finansiella intäkter	398	220
Minskning av kortfristiga fordringar	0	57 474
Ökning av kortfristiga skulder	286 161	457 233
	5 073 311	5 367 819
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 480 055	2 242 676
Finansiella kostnader	805 573	616 438
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	2 374 400
Ökning av kortfristiga fordringar	32 613	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	435 000
	3 318 241	5 668 514
Likvida medel vid årets slut	3 780 616	2 025 546
Årets förändring av likvida medel	1 755 070	-300 695

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	4 764	4 747	4 750	4 743
Resultat efter finansiella poster	-626	2	116	-905
Soliditet (%)	26,4	27,1	27,1	26,5
Likviditet (%)	350	257	261	192
Årsavgift / kvm bostadsyta (kr)	733	733	733	733
Lån / kvm bostadsyta (kr)	9 045	9 045	9 115	9 208
Skuldkvot	12	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	19	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	52	0	0	0
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	304	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	129	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked; 6 236 kvm bostadsyta samt totalyta.

De nyckeltal som under 2019/20 - 2021/22 är 0 är nya nyckeltal och jämförelsesiffror har därför ej räknats fram.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 618 940	797 010	870 629	2 018	21 288 597
Avsättning till fond för yttre underhåll		700 000	-700 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 018	-2 018	0
Årets resultat				-626 421	-626 421
Belopp vid årets utgång	19 618 940	1 497 010	172 647	-626 421	20 662 176

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	172 647
Årets resultat	-626 421
	-453 774

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	309 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-392 565
I ny räkning överföres	-370 209
	-453 774

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 763 682	4 747 267
Övriga rörelseintäkter		23 070	105 625
Summa rörelseintäkter		4 786 752	4 852 892
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 865 546	-1 680 680
Övriga externa kostnader	4	-479 740	-434 269
Personalkostnader	5	-134 769	-127 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 127 943	-1 991 980
Summa rörelsekostnader		-4 607 998	-4 234 656
Rörelseresultat		178 754	618 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		398	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 573	-616 438
Summa finansiella poster		-805 175	-616 218
Resultat efter finansiella poster		-626 421	2 018
Årets resultat		-626 421	2 018

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	73 066 072	69 098 426
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 162 741	1 344 926
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	5 913 404
Summa materiella anläggningstillgångar		74 228 813	76 356 756
Summa anläggningstillgångar		74 228 813	76 356 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	8 143	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 984	162 504
Summa kortfristiga fordringar		195 127	162 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 780 616	2 025 546
Summa kassa och bank		3 780 616	2 025 546
Summa omsättningstillgångar		3 975 743	2 188 060
SUMMA TILLGÅNGAR		78 204 556	78 544 816

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 618 940	19 618 940
Fond för yttre underhåll		1 497 010	797 010
Summa bundet eget kapital		21 115 950	20 415 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		172 647	870 629
Årets resultat		-626 421	2 018
Summa fritt eget kapital		-453 774	872 647
Summa eget kapital		20 662 176	21 288 597
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	43 202 500	56 405 000
Summa långfristiga skulder		43 202 500	56 405 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 202 500	0
Leverantörsskulder		394 151	209 436
Skatteskulder		3 359	1 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		739 870	640 512
Summa kortfristiga skulder		14 339 880	851 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 204 556	78 544 816

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 rör 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).

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	4 571 832	4 567 767
Hyror parkeringsplatser	198 400	191 200
Övriga vakanser och hyresförluster	-6 550	-11 700
	4 763 682	4 747 267

Not 3 Driftkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel	317 209	402 226
Förvaltningskostnader drift	30 247	28 447
Elkostnader	119 992	64 502
Vatten och avlopp	325 128	450 394
Renhållning	181 709	191 934
Kabel-TV / Bredband	29 785	84 987
Fastighetsförsäkring	222 089	196 218
Reparationer	135 998	160 764
Periodiskt underhåll	392 565	0
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt	111 230	102 130
Justering fastighetsskatt föregående år	-406	-922
	1 865 546	1 680 680

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Kommunikation	0	712
Revisionsarvode	28 750	16 375
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 480	80 662
Teknisk förvaltning	16 786	16 054
Övriga förvaltningskostnader	294 098	152 765
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 045	24 149
Konsultarvoden	25 000	42 878
Projektarvoden	3 516	63 339
Bankkostnader	2 203	3 430
Medlems- och föreningsavgifter	11 793	7 678
Övriga föreningskostnader	17 069	26 226
	479 740	434 268

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret och därav har inga löner betalats ut.

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Styrelsearvode	102 550	97 190
Sociala avgifter	32 219	30 537
	134 769	127 727

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Byggnad	81 032 989	81 032 989
Omklassificeringar	5 913 404	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 946 393	81 032 989
Ingående avskrivningar	-14 434 563	-12 624 768
Årets avskrivningar	-1 945 758	-1 809 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 380 321	-14 434 563
Mark	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	73 066 072	69 098 426
Taxeringsvärden byggnader	75 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	20 200 000
	103 000 000	77 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 612 022	3 612 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 612 022	3 612 022
Ingående avskrivningar	-2 267 096	-2 084 911
Årets avskrivningar	-182 185	-182 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 449 281	-2 267 096
Utgående redovisat värde	1 162 741	1 344 926

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 913 404	3 539 004
Fasadrenovering	0	2 374 400
Omklassificeringar	-5 913 404	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 913 404
Utgående redovisat värde	0	5 913 404

Not 9 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	8 143	10
	8 143	10

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Stadshypotek			0	16 000 000
Stadshypotek	0,68	2025-06-01	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	1,95	2024-04-30	13 202 500	13 202 500
Stadshypotek	2,41	2026-04-30	13 202 500	13 202 500
Nordea	4,09	2025-04-16	16 000 000	0
			56 405 000	56 405 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 202 500	0

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	73 987 000	73 987 000
	73 987 000	73 987 000

Tyresö 2023-

Emelie Allen-Ross
Ordförande

Jeanette Dellstad Henriksson
Ledamot

Jesper Olsson
Ledamot

Niklas Evander
Ledamot

Maria Wåhlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA WÅHLIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19891130xxxx

IP: 213.103.xxx.xxx

2023-09-26 10:19:14 UTC



EMELIE ALLEN-ROSS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19780302xxxx

IP: 194.16.xxx.xxx

2023-09-26 10:30:15 UTC



Jeanette Dellstad Henriksson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19680614xxxx

IP: 185.176.xxx.xxx

2023-09-26 10:32:18 UTC



NIKLAS EVANDER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19860301xxxx

IP: 185.242.xxx.xxx

2023-09-26 12:01:01 UTC



JESPER OLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19770728xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-09-26 13:00:15 UTC



HELENE ELLINGSEN (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19900127xxxx

IP: 84.17.xxx.xxx

2023-09-27 08:08:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: 34ZOD-7BYC6-M1533-NFDB7-EEE07-OOHOE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>