



23/24

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILJAN I TYRESÖ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Liljan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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.

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över 50 år, fram till 2074. Planen säkerställer att fastighetens behov av löpande och framtida underhåll hanteras på ett ansvarsfullt och ekonomiskt hållbart sätt.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-10-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Emelie Allen-Ross	Ordförande
Jeanette Dellstad Henriksson	Sekreterare
Maria Wåhlin	Informationsansvarig
Jesper Olsson	Ledamot
Niklas Evander	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter ordinarie föreningsstämman.

Revisor

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Margareta Kleberg (BDO).

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.

Jämtkraft 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

Två städdagar har genomförts under perioden.

Besiktning av hustak har genomförts av en oberoende besiktningsman.

Lekplatser har besiktats och nödvändiga åtgärder har vidtagits.

Uppdaterat hemsidan.

Radonmätning har genomförts.

Upprättat ett odlingsområde för medlemmarna nere på gamla basketplanen.

Upprättat och beslutat nya stadgar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Under året har 4 stycken bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	4 767	4 764	4 747	4 750
Resultat efter finansiella poster	-1 033	-626	2	116
Soliditet (%)	25,0	26,4	27,1	27,1
Likviditet (%)	350	350	257	261
Årsavgift / kvm bostadsyta (kr)	733	733	733	733
Lån / kvm bostadsyta (kr)	9 045	9 045	9 045	9 115
Skuldkvot	12	12	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	14	19	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	80	52	0	0
Energikostnad/m ² totalyta	93	71	0	0
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	176	304	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	226	129	0	0
Räntekänslighet (%)	12	12	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	96	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked; 6 236 kvm bostadsyta samt totalyta.
Nya obligatoriska nyckeltal har enbart beräknats för år 24/23 och 23/22.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar som redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Även räntekostnaderna har ökat sedan föregående år. För att möta de ökade drift och räntekostnader har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter för bostäder från och med 1a oktober 2024 med 5%.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 618 940	1 497 010	172 647	-626 421	20 662 176
Avsättning till fond för yttre underhåll		309 000	-309 000		0
lanspråktagande av yttre fond		-392 565	392 565		0
Disposition av föregående års resultat:			-626 421	626 421	0
Årets resultat				-1 033 028	-1 033 028
Belopp vid årets utgång	19 618 940	1 413 445	-370 209	-1 033 028	19 629 148

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlat förlusten (kronor):

Ansamlat resultat	-370 209
Årets resultat	-1 033 029
	-1 403 238

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	2 790 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning överföres	-4 193 238
	-1 403 238

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

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 766 831	4 763 682
Övriga rörelseintäkter		82 636	23 070
Summa rörelseintäkter		4 849 467	4 786 752
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 716 235	-1 865 546
Övriga externa kostnader	4	-471 474	-479 740
Personalkostnader	5	-162 172	-134 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 127 943	-2 127 943
Summa rörelsekostnader		-4 477 824	-4 607 998
Rörelseresultat		371 643	178 754
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 724	398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 412 396	-805 573
Summa finansiella poster		-1 404 672	-805 175
Resultat efter finansiella poster		-1 033 029	-626 421
Årets resultat		-1 033 029	-626 421

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 335 240	73 066 072
Inventarier, verktyg och installationer	7	980 556	1 162 741
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 315 796	74 228 813
Summa anläggningstillgångar		73 315 796	74 228 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 979	0
Övriga fordringar	9	8 387	8 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 945	186 984
Summa kortfristiga fordringar		223 311	195 127
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 631 701	3 780 616
Summa kassa och bank		3 631 701	3 780 616
Summa omsättningstillgångar		3 855 012	3 975 743
SUMMA TILLGÅNGAR		77 170 808	78 204 556

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 618 940

19 618 940

Fond för yttre underhåll

1 413 445

1 497 010

Summa bundet eget kapital

21 032 385

21 115 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-370 209

172 647

Årets resultat

-1 033 029

-626 421

Summa fritt eget kapital

-1 403 238

-453 774

Summa eget kapital

19 629 147

20 662 176

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

13 202 500

43 202 500

Summa långfristiga skulder

13 202 500

43 202 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

43 202 500

13 202 500

Leverantörsskulder

436 660

394 151

Skatteskulder

11 129

3 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

688 872

739 870

Summa kortfristiga skulder

44 339 161

14 339 880

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 170 808

78 204 556

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 033 029

-626 421

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 127 943

2 127 943

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 094 914

1 501 522

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 979

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-25 205

-32 613

Förändring av leverantörsskulder

42 509

184 715

Förändring av kortfristiga skulder

-43 229

101 445

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 066 010

1 755 069

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 214 926

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 214 926

0

Årets kassaflöde

-148 916

1 755 069

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 780 616

2 025 546

Likvida medel vid årets slut

3 631 700

3 780 615

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 samt BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning (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

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	4 571 832	4 571 832
Hyror parkeringsplatser	199 800	198 400
Övriga vakanser och hyresförluster	-4 800	-6 550
	4 766 832	4 763 682

Not 3 Driftkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskötsel	373 127	317 209
Förvaltningskostnader drift	33 372	30 247
Elkostnader	84 415	119 992
Vatten och avlopp	495 959	325 128
Renhållning	80 377	181 709
Kabel-TV / Bredband	40 547	29 785
Fastighetsförsäkring	244 298	222 089
Reparationer	206 633	135 998
Periodiskt underhåll	0	392 565
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt	114 100	111 230
Justering fastighetsskatt föregående år	4 900	-406
Övriga kostnader	38 507	0
	1 716 235	1 865 546

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Kommunikation	7 626	0
Revisionsarvode	50 625	28 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 365	54 480
Teknisk förvaltning	16 160	16 786
Övriga förvaltningskostnader	289 883	294 098
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 294	26 045
Konsultarvoden	0	25 000
Projektarvoden	7 031	3 516
Bankkostnader	1 410	2 203
Medlems- och föreningsavgifter	3 903	11 793
Övriga föreningskostnader	23 177	17 069
	471 474	479 740

Not 5 Personalkostnader

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

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelsearvode	123 400	102 550
Sociala avgifter	38 772	32 219
	162 172	134 769

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Byggnad	86 946 393	81 032 989
Inköp/Aktiveringar	1 214 926	0
Omklassificeringar	0	5 913 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 161 319	86 946 393
Ingående avskrivningar	-16 380 321	-14 434 563
Årets avskrivningar	-1 945 758	-1 945 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 326 079	-16 380 321
Mark	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	72 335 240	73 066 072
Taxeringsvärden byggnader	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	103 000 000	103 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 612 022	3 612 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 612 022	3 612 022
Ingående avskrivningar	-2 449 281	-2 267 096
Årets avskrivningar	-182 185	-182 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 631 466	-2 449 281
Utgående redovisat värde	980 556	1 162 741

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	5 913 404
Omklassificeringar	0	-5 913 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	8 387	8 143
	8 387	8 143

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Stadshypotek	0,68	2025-06-01	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2,41	2026-04-30	13 202 500	13 202 500
Stadshypotek	3,97	2025-04-30	13 202 500	13 202 500
Nordea	4,09	2025-04-16	16 000 000	16 000 000
			56 405 000	56 405 000
Kortfristig del av långfristig skuld			43 202 500	13 202 500

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	73 987 000	73 987 000
	73 987 000	73 987 000

Tyresö

Emelie Allen-Ross
Ordförande

Jeanette Dellstad Henriksson
Ledamot

Jesper Olsson
Ledamot

Niklas Evander
Ledamot

Maria Wåhlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.10.2024 16:27

SENT BY OWNER:
Tintin Öhman · 03.10.2024 16:31

DOCUMENT ID:
HJgkRq7200

ENVELOPE ID:
BJJAcQ2CR-HJgkRq7200

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Liljan i Tyresö 2024.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jeanette Dellstad Henriksson jeanette.dellstad-henriksson@sr.se	Signed Authenticated	03.10.2024 16:36 03.10.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/14) IP: 134.25.0.157
2. JESPER OLSSON jesper.ohlson@me.com	Signed Authenticated	03.10.2024 17:01 03.10.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/28) IP: 31.208.184.218
3. EMELIE MARIA THERESE ALLEN-ROSS emelie_nystrom@yahoo.com	Signed Authenticated	03.10.2024 17:04 03.10.2024 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/02) IP: 94.234.115.3
4. NIKLAS EVANDER niklas.evander@gmail.com	Signed Authenticated	03.10.2024 17:37 03.10.2024 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/01) IP: 83.140.76.96
5. MARIA WÄHLIN maria_wahlin@outlook.com	Signed Authenticated	03.10.2024 20:30 03.10.2024 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/30) IP: 94.234.99.223
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	04.10.2024 16:27 04.10.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 37.26.185.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed