

Brf Liljan nr 3
Org nr 773200-0430

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	7
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Orren 4, 16 och 17 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 63 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 2 874 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Fastighet & Trädgårdstjänst om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelse skett.

Antalet anställda

Henrik Jonsson

Vice värd

Verksamhet under året som gått

Under året har löpande underhåll skett i normal omfattning.

- Tvättning och målning av cykelrum, belysning mm utfört av Modens Bygg till en kostnad av 55 030 kr.

- Stenläggning utfört av Modens Bygg till en kostnad av 400 000 kr.

- Måleriarbeten utfört av T.W Måleri till en kostnad av 55 974 kr.

Yttre fonden har belastats med 400 000 kr

Totalt har årets underhåll kostat 665 419 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Jonsson	Ledamot	Ordförande
Lisbeth Johansson	Ledamot	Sekreterare
Per Nordh	Ledamot	
Bittan Jansson	Ledamot	
Lena Nordahl	Ledamot	
Siv Grundö	Suppleant	
Stefan Berg	Suppleant	
Peter Richter	Suppleant	
Lisbeth Lundberg	Suppleant	
Maria Svantesson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Ove Pettersson i föreningen med en av styrelsens ledamöter eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 40 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Börje Andersson	Ordinarie
Lennart Hjalmarsson	Ordinarie

Valberedning

Per Nordh

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-06-12.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2013-12-31	Amortering år 2013
Swedbank	2,14%	rörligt	2 000 000	0
Swedbank	3,68%	2015-09-25	4 091 912	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2013.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1993. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% under 2013 alt. 1 310 kr per

lägenhet samt 1% på lokaler.

Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2011 skall ej inkomstskatt utgå på föreningens ränteintäkter.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Henrik Jonsson.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	106 108
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-106 108
Dispositionsfond	769 445
Återstår till föreningsstämmans förfogande	769 445

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	769 445
	769 445

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder/Hyror		1 861 225	1 850 265
Summa nettoomsättning		1 861 225	1 850 265
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Arvode för teknisk förvaltning		-101 484	-99 300
Lokalvård, bolag		-1 262	-2 581
Reparation och underhåll		-265 419	-97 455
El		-229 133	-265 773
Värme		-142 811	-160 313
Vatten och avlopp		-157 169	-104 779
Renhållning		-41 871	-41 684
Snöröjning		-18 935	-4 679
Fastighetsförsäkring		-30 713	-29 082
Bevakningskostnader		-2 910	-4 660
Kabel-TV		-68 520	-66 536
Fastighetsavgift		-85 280	-87 220
Sotning		-	-18 043
Övriga driftskostnader		-22 225	-5 241
Telefon och porto		-	-308
Förbrukningsmaterial		-268	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 168 000	-987 654
Övriga kostnader			
Styrelsearvode		-40 000	-42 700
Revisionsarvode		-7 065	-5 300
Arvode för ekonomisk förvaltning		-56 944	-55 238
Sociala avgifter		-13 569	-13 416
Summa övriga kostnader		-117 578	-116 654
Avskrivning	2	-279 000	-279 000
		-396 578	-395 654
Resultat före finansiella poster		296 647	466 957

Resultaträkning	Not	2013	2012
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 640	13 761
Räntekostnader för fastighetslån		-193 179	-222 764
Summa resultat från finansiella investeringar		-190 539	-209 003
Resultat efter finansiella poster		106 108	257 954
Årets vinst		<u>106 108</u>	<u>257 954</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Rot-ombyggnad	2	7 989 519	8 268 520
Summa anläggningstillgångar		<u>7 989 519</u>	<u>8 268 520</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		3 423	3 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	17 880	17 128
		<u>21 303</u>	<u>20 527</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		2 000	2 000
Bank		1 835 548	1 864 160
Summa omsättningstillgångar		<u>1 858 851</u>	<u>1 886 687</u>
Summa tillgångar		<u>9 848 370</u>	<u>10 155 207</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		49 061	49 061
Föreningens fond för yttre underhåll		2 516 254	2 658 300
		<u>2 565 315</u>	<u>2 707 361</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		769 445	769 445
Årets vinst		106 108	257 954
		<u>3 440 868</u>	<u>3 734 760</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		6 091 912	6 091 912
		<u>6 091 912</u>	<u>6 091 912</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		845	745
Källskatt		-	14 490
Skatteskulder		17 183	19 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	183 599	151 832
Förskottsbetalda årsavgifter		113 963	141 805
		<u>315 590</u>	<u>328 535</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>9 848 370</u>	<u>10 155 207</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 061 000	13 061 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Rot-ombyggnad

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 216 207	17 216 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 216 207	17 216 207
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 947 688	-8 668 688
Årets avskrivningar	-279 000	-279 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 226 688	-8 947 688
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 989 519</u>	<u>8 268 519</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 206 000	20 400 000
Taxeringsvärde lokal	406 000	286 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	8 400 000
	<u>27 012 000</u>	<u>29 086 000</u>

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kabel-TV	17 880	17 128
Summa	<u>17 880</u>	<u>17 128</u>

Not 4 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	49 061	2 658 299	769 445	257 954
Avsättning dispfond	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	257 954	-	-257 954
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond,	-	-400 000	-	-
Årets resultat	-	-	-	106 108
Eget kapital 2013-12-31	49 061	2 516 253	769 445	106 108

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	40 353	42 643
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Fjärrvärme	37 330	45 016
Kd Energi	42 276	42 276
Upplupna sociala avgifter	13 416	13 416
Avgift	-	2 623
Bank	4 929	295
Påminnelse	295	563
Styrelsearvoden	40 000	-
Summa	<u>183 599</u>	<u>151 832</u>

Karlstad ____ - ____ - ____

Henrik Jonsson
Ordförande

Lisbeth Johansson
Sekreterare

Per Nordh
Ledamot

Bittan Jansson
Ledamot

Lena Nordahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Börje Andersson
Revisor

Lennart Hjalmarsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF LILJAN

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisning har upprättas enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad / 2014

Karlstad / 2014

Börje Andersson

Lennart Hjalmarsson

FÖRSLAG TILL BUDGET 2014 FÖR BRF LILJAN 3

	<u>Budget 2014</u>	<u>Budget 2013</u>	<u>Budget 2012</u>	<u>Bud</u>
<u>Beräknade intäkter</u>				
Årsavgifter	1 861 000	1 844 000	1 844 000	
Ränteintäkter	10 000	10 000	10 000	
Totalt kronor	1 871 000	1 854 000	1 854 000	
<u>Beräknade kostnader</u>				
Fastighetsskötsel	106 000	106 000	106 000	
Lokalvård	2 000	2 000	2 000	
Vice värd	17 500	17 500	17 500	
Övriga personalkostnader	2 000	2 000	2 000	
Resekostnader	2 000	2 000	2 000	
Riksförsäkringsverket / ATP mm	15 000	15 000	15 000	
Styrelsearvode	40 000	31 000	31 000	
Revisionsarvoden	7 000	7 000	7 000	
Förvaltningskostnader	57 000	54 000	54 000	
Övr. föreningskostnader	5 000	5 000	5 000	
Korttidsinventarier	5 000	5 000	5 000	
Diverse övriga kostnader	10 000	10 000	10 000	
Vatten och avlopp	150 000	132 000	132 000	
Bränsle	175 000	175 000	175 000	
El	250 000	265 000	240 000	
Renhållning	45 000	50 000	105 000	
Sotning	15 000	15 000	15 000	
Försäkringspremier	29 000	28 000	28 000	
Kabel och TV-kostnad	67 000	66 000	66 000	
Förbrukningsmaterial	3 000	3 000	3 000	
Snö	25 000	25 000	25 000	
Löpande investeringar	50 000	30 000	30 000	
Rep. och fastighetsunderhåll	50 000	40 000	40 000	
Räntor	210 000	230 000	260 000	
Fastighetsskatt	87 000	87 000	84 000	
Avsättning yttre fond	120 000	120 000	120 000	
Avskrivning byggnad				
Avskrivning ROT	<u>279 000</u>	<u>279 000</u>	<u>279 000</u>	
Totalt Kronor	1 823 000	1791 000	1 858 000	