

Brf Liljan nr 3
Org nr 773200-0430

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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 sju överlåtelse skett.

Antalet anställda

Henrik Jonsson

Vice värd

Verksamhet under året som gått

Under året har löpande underhåll skett i normal omfattning samt

- Lundbergs Kyl och Värmepump, 43 582 kr.

Totalt har årets underhåll kostat 90 669 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Jonsson	Ledamot	Ordförande
Erik Axelsson	Ledamot <i>KLAR</i>	Vice ordförande
Lisbeth Johansson	Ledamot <i>OK</i>	Sekreterare
Per Nordh	Ledamot	
Bittan Jansson	Ledamot <i>KLAR</i>	
Lena Nordahl	Ledamot <i>KLAR</i>	
Siv Grundö	Suppleant	
Monica Högling	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 sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 40 700 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie LR-Revision
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 2014-12-31	Amortering år 2014
Swedbank	1,20%	rörligt	1 500 000	500 000
Swedbank	3,68%	2015-09-25	4 091 912	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2014.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1993. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% under 2014 alt. 1217kr 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.

Flerårsjämförelse

<u>(alla belopp i tkr)</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 831	1 861	1 850	1 852
Resultat efter finansiella poster	tkr	292	106	258	223
Balansomslutning	tkr	9 699	9 843	10 155	10 354
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	38,5	34,9	36,7	33,5

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	291 701
Balanserad vinst	769 445
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-291 701
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>769 445</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	769 445
	<u>769 445</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder/Hyror		1 831 325	1 861 225
Summa rörelseintäkter		1 831 325	1 861 225
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	2	-1 027 935	-1 232 009
Styrelsearvode	3	-52 033	-53 569
Avskrivning	4	-279 000	-279 000
Summa rörelsekostnader		-1 358 968	-1 564 578
		0	0
Resultat före finansiella poster		472 357	296 647
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23	2 640
Räntekostnader för fastighetslån		-180 679	-193 179
Summa resultat från finansiella poster		-180 656	-190 539
Resultat efter finansiella poster		291 701	106 108
Årets vinst		291 701	106 108

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Rot-ombyggnad	4	7 710 519	7 989 519
Summa anläggningstillgångar		<u>7 710 519</u>	<u>7 989 519</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		3 487	3 423
Övriga kortfristiga fordringar		800	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	41 637	17 880
		<u>45 924</u>	<u>21 303</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		22 500	2 000
Bank		1 917 900	1 835 548
Summa omsättningstillgångar		<u>1 986 324</u>	<u>1 858 851</u>
Summa tillgångar		<u>9 696 843</u>	<u>9 848 370</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		49 061	49 061
Föreningens fond för yttre underhåll		2 622 362	2 516 254
		<u>2 671 423</u>	<u>2 565 315</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		769 445	769 445
Årets vinst		291 701	106 108
		<u>3 732 569</u>	<u>3 440 868</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		5 591 912	6 091 912
		<u>5 591 912</u>	<u>6 091 912</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 441	845
Skatteskulder		14 679	17 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	183 961	183 599
Förskottsbetalda årsavgifter		128 281	113 963
		<u>372 362</u>	<u>315 590</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>9 696 843</u>	<u>9 848 370</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 förändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna tillämpas för mindre bolag och ekonomiska föreningar.

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 Övriga kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvode teknisk förvaltning	114 272	101 484
Lokalvård bolag	-	1 262
Rep och underhåll	90 669	265 419
El	184 869	229 133
Värme	152 282	142 811
Vatten och avlopp	157 717	157 169
Renhållning	28 710	41 871
Snöröjning	17 252	18 935
Fastighetsförsäkring	36 581	30 713
Bevakningskostnader	3 060	2 910
Kabel-TV	70 923	68 520
Fastighetsavgift	78 514	85 280
Trädgårdskostnader	13 894	-
Övriga driftskostnader	14 515	22 225
Telefon och porto	526	-
Förbrukningsmaterial	37	268
Revisionsarvode	5 565	7 065
Arvode för ekonomisk förvaltning	58 549	56 944
Summa	<u>1 027 935</u>	<u>1 232 009</u>

Not 3 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode	40 700	40 000
Sociala kostnader	11 333	13 569
Summa	<u>52 033</u>	<u>53 569</u>

Not 4 Rot-ombyggnad

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 216 207</u>	<u>17 216 207</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 216 207</u>	<u>17 216 207</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 226 688</u>	<u>-8 947 688</u>
Årets avskrivningar	-279 000	-279 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 505 688</u>	<u>-9 226 688</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 710 519</u>	<u>7 989 519</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 206 000	20 206 000
Taxeringsvärde lokal	406 000	406 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>27 012 000</u>	<u>27 012 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kabel-TV	17 712	17 880
Fabi	8 886	-
Vfab	15 038	-
Summa	<u>41 636</u>	<u>17 880</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	49 061	2 516 253	769 445	106 108
Avsättning dispfond	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	106 108	-	-106 108
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond,	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	<u>291 701</u>
Eget kapital 2014-12-31	49 061	2 622 361	769 445	291 701

Not 7 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	38 044	40 353
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Fjärrvärme	40 000	37 330
Kd Energi	42 276	42 276
Upplupna sociala avgifter	13 416	13 416
Bank	4 929	4 929
Påminnelse	296	295
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	<u>183 961</u>	<u>183 599</u>

Karlstad 4 - 5 - 2015



Henrik Jonsson
Ordförande



Lisbeth Johansson
Sekreterare



Per Nordh
Ledamot



Bittan Jansson
Ledamot



Lena Nordahl
Ledamot

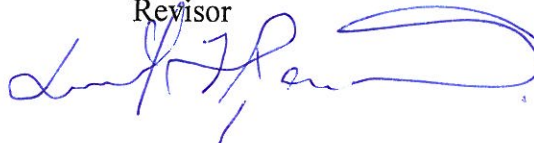
Erik Axelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____-____-____.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Lennart Hjalmarsson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Liljan
Org.nr 773200-0430

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Liljan för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Liljan för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 20 april 2015



Stefan Mott
Godkänd revisor

Lennart Hjalmarsson
Intern revisor