

Brf Liljan nr 10

Org nr 789200-0253

Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljan nr 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stenhuggaren 1, bebyggdes 1945. Föreningen registrerades 1995-06-28 och den ekonomiska planen registrerades 1995-06-28. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-11. Fastigheten är belägen på Storgatan 46 A-B, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 28 lägenheter, 6 hyresrätter och en lokal. På fastigheten finns även 17 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

20 stycken	1 rum och kök,
7 stycken	2 rum och kök,
7 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 648 m²

Total lokalyta: 169 m²

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder	År
Installation av bergvärmepump och fönsterbyte i 46B	2017
Fönsterbyte	2014
Stabilitetskontroll av fastigheten	2013/2014
Renovering av öppna spisar och installation av bredband	2002
Övertagande av elmätare o övergång till gemensam el	2009

Vid upprättande av underhållsplan för fastigheten under år 2002 fick styrelsen rådet att låta utföra en geologisk undersökning. Då grunden inte är pålad har sättningar i marken medfört att byggnaden satt sig. En kontrollmätning av byggnaden inleddes därför år 2003 (på uppdrag av föreningen) som visade att en grundförstärkning av byggnaden måste utföras. För att kunna söka bidrag hos Räddningsverket för finansiering av denna grundförstärkning måste en fördjupad stabilitetsutredning utföras i området intill Liljan 10.

Utredningen utfördes på uppdrag av Sundsvalls kommun under år 2007 och visade att stabiliteten för kvarteret var tillfredsställande. Inte heller resultatet från inklinometermätningen visade att några horisontella skredrörelser mot Selångersån pågick, varför någon stabilitetshöjande åtgärd ej erfordrades enligt Sundsvalls kommun. För att säkerställa väggarnas stabilitet i fastigheten beslutade styrelsen att låta utföra stabilitetskontroll under år 2009.

Beräkningarna visade att det för nävarande inte fanns någon omedelbar risk att väggbrott sker, men föreningen rekommenderas att fortlöpande kontrollera sättningar som uppföljning på tidigare mätningar minst en gång per år, samt att utföra kontrollmätningar av väggarnas lutning i de lägenheter som undersökts i utredningen. Vid förändringar skall en ny stabilitetskontroll utföras.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Studentlägenheterna har blivit färdiga och har börjat hyras ut och en ny underhållsplan har skapats under 2020. Under året har även sotning genomförts.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.
- Styrelsen har gjort en nulägesanalys för brand och utrymningssäkerhet inom bostadsrättsföreningens gemensamhetsytor. Styrelsen har även upprättat dokumentation för det systematiska brandskyddsarbetet.
- Teknisk utredning av yttertakets skick och funktion kommer att utföras under 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	33 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	35 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Don Rösberg Elin Kempe Petter Wallin	Ordförande (avgick 201110) Ledamot (Ordförande fr.o.m. 201110) Ledamot
Suppleant	Inger Staaf Lisa Sundin	(Ledamot fr.o.m. 201110)

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2008-06-11.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 166	1 065	1 076	1 073	1 131
Resultat efter finansiella poster	tkr	22	-47	-211	-28	71
Kassalikviditet	%	61	168	107	280	315
Soliditet	%	7	7	7	15	15
Årsavgift bostäder per kvm	kr	559	559	559	559	559
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	88	87	96	105	115
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	47	41	48	48	48
Elkostnader per kvm totalyta	kr	55	83	71	64	64
Fastighetslån per kvm	kr	4 670	4 594	4 683	2 651	2 701
Genomsnittlig skuldränta	%	1,1	1,1	1,0	1,5	2,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	73 560	727 593	-128 166	-46 991	625 996
Avsättning till fond för yttre underhåll		42 099	-42 099		-
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-		-
Balansering av föregående års resultat			-46 991	46 991	-
Årets resultat				21 796	21 796
Belopp vid årets utgång	73 560	769 692	-217 256	21 796	647 792

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-217 256
Årets resultat	21 796
kronor	-195 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	42 099
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-237 559
kronor	-195 460

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande räkning.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 165 648	1 064 678
Summa rörelseintäkter		1 165 648	1 064 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-682 767	-657 188
Övriga externa kostnader		-87 950	-68 369
Personalkostnader	4	-88 502	-96 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 324	-195 323
Summa rörelsekostnader		-1 054 543	-1 017 673
Rörelseresultat		111 105	47 005
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 309	-93 996
Summa finansiella poster		-89 309	-93 996
Resultat efter finansiella poster		21 796	-46 991
Årets resultat		21 796	-46 991

7

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	9 158 225	4 614 002
Pågående nybyggnation av lägenheter	7	0	3 769 104
Summa materiella anläggningstillgångar		9 158 225	8 383 106
Summa anläggningstillgångar		9 158 225	8 383 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 067	1 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 940	55 447
Summa kortfristiga fordringar		69 007	57 282
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	192 143	1 002 280
Summa kassa och bank		192 143	1 002 280
Summa omsättningstillgångar		261 150	1 059 562
Summa tillgångar		9 419 375	9 442 668
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 560	73 560
Fond för yttre underhåll		769 692	727 593
Summa bundet eget kapital		843 252	801 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-217 256	-128 166
Årets resultat		21 796	-46 991
Summa fritt eget kapital		-195 460	-175 157
Summa eget kapital		647 792	625 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 341 031	8 186 907
Summa långfristiga skulder		8 341 031	8 186 907
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	144 598	161 220
Leverantörsskulder		66 115	274 601
Skatteskulder		20 827	12 901
Övriga skulder	10	1 253	1 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 759	179 789
Summa kortfristiga skulder		430 552	629 765
Summa eget kapital och skulder		9 419 375	9 442 668

Kassaflödesanalys	Not	2020	2019
Den löpande verksamhet			
Årets resultat		21 796	-46 991
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	5, 7	195 324	195 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		217 120	148 332
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 725	-2 089
Förändring av leverantörsskulder		-208 486	254 040
Förändring av kortfristiga skulder		25 895	24 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		22 804	424 404
Investeringsverksamheten			
Byggnader och mark		-970 443	-2 963 208
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-970 443	-2 963 208
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	0
Förändring av långfristiga skulder		137 502	-161 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		137 502	-161 220
Årets kassaflöde		-810 137	-2 700 024
Likvida medel vid årets början		1 002 280	3 702 304
Likvida medel vid årets slut		192 143	1 002 280

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnadens värde har tidigare skrivits av med lika stort belopp som amorterats på fastighetens lån. Från och med 2014 skrivs byggnader och inventarier av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	15-40 år
Markanläggning	20 år
Bredbandsnät	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 098 332 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostadsrätter	921 876	921 876
Hyra bostäder	110 500	0
Hyror lokaler	30 000	30 000
Hyror parkeringar	45 165	44 500
Gemensamhetsel	53 123	66 937
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 984	1 365
Summa	1 165 648	1 064 678

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	72 102	58 378
Periodiskt underhåll	25 625	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	84 876	73 400
Uppvärmningskostnad	160 020	158 262
Rengöring ventilation, brandskydd	20 606	0
Vatten- och avloppsavgifter	85 482	73 833
Elavgifter	100 682	150 213
Renhållning	31 341	24 042
Snöröjning	4 101	31 860
Förbrukningsinventarier/materiel	1 669	867
Fastighetsförsäkringar	19 529	16 223
Kabel-tv	32 244	23 692
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	44 490	46 418
Summa	682 767	657 188

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	45 000	45 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	25 178	29 370
Social avgifter enligt lag och avtal	18 324	22 423
Summa	88 502	96 793

Föreningen har under året haft en man anställd. Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 238 300	7 238 300
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	42 362	42 362
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificeringar m.m.	4 739 547	0
Utgående anskaffningsvärde	12 020 209	7 280 662
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 666 660	-2 471 337
Årets avskrivning	-195 324	-195 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 861 984	-2 666 660
Summa bokfört värde	9 158 225	4 614 002
Taxeringsvärde byggnader	10 589 000	10 589 000
Taxeringsvärde mark	3 444 000	3 444 000
	14 033 000	14 033 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 416 000	13 416 000
Lokaler	617 000	617 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	8 536 000	8 536 000
	8 536 000	8 536 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 769 104	805 896
Inköp	954 463	2 963 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 723 567	3 769 104
Omklassificeringar	-4 723 567	0
Utgående restvärde	0	3 769 104

Not 8 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea bankkonto	192 143	1 002 280
Summa	192 143	1 002 280

Not 9 Skuld till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,15%	3 276	156 349	2021-09-01
Nordea	0,616%	72 000	3 438 000	2021-09-06
Nordea	0,950%	32 000	1 400 000	2022-06-15
Stadshypotek AB	1,00%	9 072	805 180	2024-09-30
Nordea	1,000%	21 000	1 230 750	2025-08-20
Nordea	1,000%	7 250	1 455 350	2025-09-17
Summa fastighetslån		144 598	8 485 629	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-144 598
8 341 031

Om fem år beräknas nuvarande skulder till
kreditinstitut uppgå till

7 762 639

Not 10 Övriga skulder

Personalskatt	612	613
Sociala avgifter	641	641
Summa	1 253	1 254

Sundsvall 2021-06-01



Elin Kempe
Ordförande



Petter Wallin

Lisa Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

