

Årsredovisning
för
Brf Lillys kvarter
769635-0599

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Lillys kvarter 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger samtliga aktier i Liljekärnan AB, 556729-2239 som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Kolderup-Finstad	Ordförande
Ulf Carlström	
Rose-Maric Malmenklint	
Andreas Renmar	
Dennis Wohlin	

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021
2021
2021
2021

Styrelsesuppleanter

Sten Hederberg
Kristina Riksberg
Magnus Walldie

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021
2021

Ordinarie revisorer

Joachim Björklund

Öhlings
PricewaterhouseCoopers

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Fastigheter

Under 2018 påbörjade föreningen byggnation på Stockholm Kärrliljan 4 i Stockholms kommun med 121 lägenheter.

Information om fastigheten Kärrliljan 4.

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 r o k	8	264
2 r o k	53	2845
3 r o k	12	804
4 r o k	35	3434
5 r o k	1	104
Summa	109	7451

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Föreningens fastighet Stockholm Kärrliljan 4 har förvärvats genom Liljekärran AB (org.nr 556729-2239).

Vid förvärvet av Liljekärran AB hade detta bolag redan tecknat entreprenadavtal (totalentreprenad) med Hökerum Bygg AB (org.nr 556153-6185) för nybyggnad av flerfamiljshus med bostadsrätter och garage. Samma dag som aktieöverlåtelsen, övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget och genom partsbyte övertog föreningen även de avtal som tecknats mellan aktiebolaget och Hökerum Bygg AB.

Föreningen äger fortfarande Liljekärran AB som idag bedriver parkeringsverksamhet med 89 platser i föreningens garage. Samtliga styrelseledamöter i Liljekärran AB är medlemmar i Brf Lillys kvarter.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten sedan 20 november 2019.

Fastigheten är deklarerad som färdigställd till Skatteverket men har ännu inte erhållit något värdeår.

Ekonomisk plan och kostnadskalkyl

För att föreningen skulle få möjlighet att teckna förhandsavtal med blivande medlemmar i föreningen upprättade styrelsen en kostnadskalkyl 7 maj 2018. I samband med tecknande av förhandsavtal för respektive lägenhet betalades ett förskott om 50 000 kr-75 000 kr. Resterande del av insatsen för bostadsrätterna betalades vid tillträde före respektive lägenhet i enlighet med den ekonomiska plan som registrerades av Bolagsverket 16 april 2020.

Upplåtelse och inflyttning påbörjades i maj/juni 2020.

Föreningen beräknades få följande investerings- och finansieringsbalans enligt ekonomisk plan:

Anskaffningskostnad	398 513 125	Insatser	292 050 000
Kassa och bank	300 000	Upplåtelseavgifter	0
		Lån	106 763 125
	398 813 125		398 813 125

Investerings- och finansieringsbalans per 2020-12-31:

Anskaffningskostnad	398 513 125	Insatser	292 050 000
Avskrivningar	-2 129 651	Eget kapital	- 931 629
Liljekärran AB	235 643	Lån	106 763 125
Kassa och bank	2 077 327	Amorteringar	-667 200
Övriga fordringar	223 162	Övriga skulder	1 705 310
	389 919 606		389 919 606

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 10. Räntesats enligt ekonomisk plan uppgick till 2,80 %. Räntesats den 31 december 2020 varierade mellan 1,32 % (villkorsändringsdag 2021-05-25) och 1,44 % (villkorsändringsdag 2025-05-23).

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören Hökerum Bygg AB svarade t.o.m. "avstämningsdagen" dvs. den dag då byggnaden färdigställts, godkänd slutbesiktning skett och föreningen löst långfristig finansiering enligt ekonomisk plan för föreningens intäkter, drift- och kapitalkostnader. Avstämningsdagen fastställdes till 23 oktober 2020. Detta är anledningen till att resultaträkning för räkenskapsåret 2020 inte avser ett fullt verksamhetsår och att resultaträkning för räkenskapsåret 2019 saknas.

Nuvarande styrelse valdes på en extra föreningsstämma i februari 2021 och registrerades som ledamöter i föreningen hos Bolagsverket 1 april 2021. Det är således ledamöterna Rolf Krister Haglund, Lars Olof Holmin och Mikael Olof Georg Risberg Andersson som suttit i styrelsen sedan föreningen bildades som varit ansvariga för föreningens verksamhet och därigenom resultat- och balansräkningen fram till 1 april 2021.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är belägen på adresserna Lövköjsgränd 7-21 i Hässelby. Fastigheten består av 109 bostadsrättslägenheter fördelade på ett kvartersbildande flerbostadshus om sju trapphus med fyra våningar. I källaren finns även tre cykelrum, fem entréförråd samt ett lägenhetsförråd per lägenhet. På tomtmarken finns lektyr, grillplats och ytterligare cykelparkeringar. I källarplan finns ett garage med 89 parkeringsplatser.

Enligt ekonomisk plan uppgår bostadsarean till 7 451 kvm.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och marken innehåller äganderätt. Då byggnaden är nyproducerad beräknas inget väsentligt underhållsbehov föreligga under de kommande tio åren. Reservering till underhållsfond kommer årligen att ske med minst 372 550 kr enligt ekonomisk plan men har för räkenskapsår 2020 reducerats till 224 000 kr med beaktande av att medlemmarna flyttade in i maj/juni 2020.

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades 17 april 2018.

Årsavgifter och avsättning till fond för yttre underhåll

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en fond för yttre underhåll för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Årsavgiften ska täcka löpande utgifter, amorteringar och avsättning till underhållsfond men inte avskrivning på föreningens byggnad. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Årsavgift enligt ekonomisk plan beräknas till 567-764 kr/kvm/år inkl. varmvatten som läses av och avräknas enligt faktisk förbrukning.

Inkomstskatt, fastighetsavgift/fastighetsskatt och mervärdesskatt

Styrelsens bedömning är att föreningen vid utgången av räkenskapsåret är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheten genom Liljekärran AB till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd erlägger föreningen ingen fastighetsavgift under de första 15 åren.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för de nyttigheter som debiteras medlemmarna efter individuell förbrukning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Hökerum Bygg	Ekonomisk förvaltning t.o.m 21-05-31
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Fjärrvärme
Ellevio & God el	Elhandel
Schindler Hiss	Jourabonnemang hiss
Com Hem	Bredband
Stockholm vatten och avfall	Hushållsavfall
Stockholm vatten och avfall	Källsortering
Rexel	Laddningstjänst elbilplatser
Hörmann	Serviceavtal garageportar

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna har tagit över fastigheten och betalar månadsavgifter från juni 2020.

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2017/18 (18 mån)
Nettoomsättning	3 073	0	0
Resultat efter finansiella poster	-932	0	0
Soliditet (%)	73,0	6,5	72,5
Balansomslutning	398 920	334 698	3 550
Årets resultat	-932	0	0
Årsavgiftsnivå bostäder kr/km ²	621	0	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 744 000	0	21 744 000
Ökning av insatskapital	270 306 000		270 306 000
Årets resultat		-931 629	-931 629
Belopp vid årets utgång	292 050 000	-931 629	291 118 371

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-931 629
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	224 000
i ny räkning överföres	-1 155 629
	-931 629

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 073 315	0
Övriga intäkter	3	262 498	0
		3 335 813	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-940 315	0
Övriga kostnader		-365 722	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 129 651	0
		-3 435 688	0
Rörelseresultat		-99 875	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-831 753	0
		-831 753	0
Resultat efter finansiella poster		-931 628	0
Resultat före skatt		-931 628	0
Årets resultat		-931 629	0

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	396 383 474	311 862 526
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	5 661 072
		396 383 474	317 523 598
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	235 643	112 190
		235 643	112 190
Summa anläggningstillgångar		396 619 117	317 635 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 412	14 240 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	192 750	0
		223 162	14 240 498
<i>Kassa och bank</i>		2 077 327	2 821 593
Summa omsättningstillgångar		2 300 489	17 062 091
SUMMA TILLGÅNGAR		398 919 606	334 697 879

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

292 050 000

21 744 000

292 050 000

21 744 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-931 629

0

-931 629

0

Summa eget kapital

291 118 371

21 744 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

69 841 016

145 791 179

Summa långfristiga skulder

69 841 016

145 791 179

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

36 254 909

0

Leverantörsskulder

90 975

80 316

Aktuella skatteskulder

488 000

0

Övriga skulder

47 522

166 392 717

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 078 813

689 667

Summa kortfristiga skulder

37 960 219

167 162 700

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

398 919 606

334 697 879

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1%
Tak, fasad, fönster	2%
El, värme och installationer	4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 21,4%

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Liljekärren AB som ägde fastigheten Kärlliljan 4. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna fört till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årets resultat

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	106 800 000	0
	106 800 000	0

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 641 663	0
Hyror garage och parkeringsplatser	431 652	0
	3 073 315	0

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband/telefoni	121 281	0
Övriga intäkter	119 739	0
Fakturerade kostnader	21 478	0
	262 498	0

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	370 051	0
Serviceavtal	109 582	0
Fastighetsskötsel	276 667	0
El, vatten och sopor	184 015	0
	940 315	0

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1 %
Tak, fasad och fönster	2 %
El, värme och installationer	4 %

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311 862 526	0
Inköp	86 650 599	311 862 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 513 125	311 862 526
Årets avskrivningar	-2 129 651	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 129 651	0
Utgående redovisat värde	396 383 474	311 862 526

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 661 072	1 999 596
Inköp	3 140 881	3 661 476
Omklassificeringar	-8 801 953	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 661 072
Utgående redovisat värde	0	5 661 072

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Liljekärran AB	100%	100%	1 000	235 643
				235 643

	Org.nr	Eget kapital	Resultat
Liljekärran AB	556729-2239	267 252	162 585

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	90 000	0
Bredband	52 821	0
Fastighetsförsäkring	25 344	0
Övriga upplupna intäkter	24 585	0
	192 750	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,32	2021-05-25	35 365 309
Swedbank	1,35	2023-05-25	35 365 308
Swedbank	1,44	2025-05-23	35 365 308
			106 095 925
Kortfristig del av långfristig skuld			36 254 909

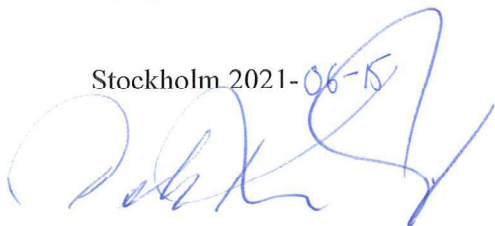
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 114	689 667
Förvaltning garage (uppdelat på 10 år)	497 200	0
övriga upplupna kostnader	145 409	0
Förskottsbetalda månadsavgifter	424 090	0
	1 078 813	689 667

Styrelsens namnunderskrift

Nuvarande styrelse valdes på en extra föreningsstämma i februari 2021 och registrerades som ledamöter i föreningen hos Bolagsverket 1 april 2021. Det är således ledamöterna Rolf Krister Haglund, Lars Olof Holmin och Mikael Olof Georg Risberg Andersson som suttit i styrelsen sedan föreningen bildades som varit ansvariga för föreningens verksamhet och därigenom resultat- och balansräkningen fram till 1 april 2021.

Stockholm 2021-06-15



Peter Kolderup-Finstad
Ordförande



Ulf Carlström



Rose-Marie Malmenklint



Andreas Renmar



Dennis Wohlin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-15

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers



Joachim Björklund
Auktoriserad revisor