

Årsredovisning

Brf Lillys Kvarter
Org nr: 7696350599

2022-01-01 – 2022-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

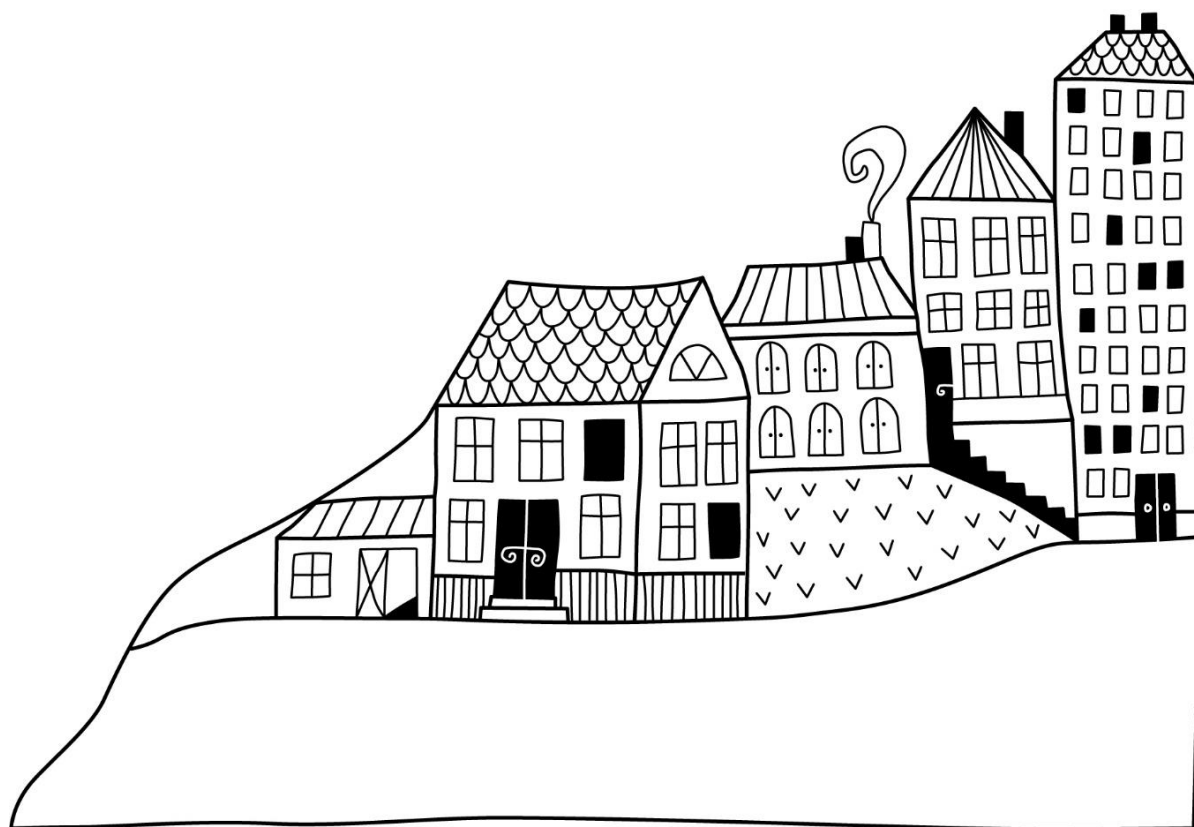
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lillys Kvarter får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kärrliljan 4 i Stockholms kommun. Fastigheten består av 109 bostadsrättslägenheter fördelade på ett kvartersbildande flerbostadshus med fyra våningar. I källaren finns även tre cykelrum, fem entréförård samt ett lägenhetsförård per lägenhet. På tomtmarken finns lektyr, grillplats och ytterligare cykelparkeringar. I källarplan finns ett garage med 89 parkeringsplaster. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och marken innehas med äganderätt. Fastighetens adress är Lövköjsgränd 7-21 i Hässelby.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	53
3 rum och kök	12
4 rum och kök	35
5 rum och kök	1

Total tomtarea 5 057 m²

Total bostadsarea 7 451 m²

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

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

Vid förvärvet av Liljekärnan 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 Liljekärnan AB som bedriver parkeringsverksamhet med 89 platser i föreningens garage. Samtliga styrelseledamöter i Liljekärnan AB är medlemmar i Brf Lillys Kvarter. Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten sedan 20 november 2019.

Fastigheten har värdeår 2020.

Förvaltning och avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning, tom 2023-05-31
Nabo	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fr.o.m. 2023-06-01
Ellevio	El (nätägare)
God El	El (eldistributör)
Stockholm Exergi AB	Värme
Stockholm Vatten AB	Vatten
Stockholm Vatten AB	Hushållsavfall och källsortering
Schindler Hiss AB	Jourabonnemang hissar
Tele2 Sverige	Digitala tjänster (tv och bredband)
Rexel	Laddningstjänst elbilplatser

Årsavgifter

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgiften ska täcka löpande utgifter, amorteringar och avsättning till underhållsfond men inte avskrivning på föreningens byggnad. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Enligt föreningens stadgar kan upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen.

Teknisk status och avsättning till fond för yttre underhåll

Styrelsen har genomfört stadgeenlig besiktning och inventerat övriga tillgångar 2022-04-01. 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. För räkenskapsår 2020 uppgick reserveringen till 224 000 kr med beaktande av att medlemmarna flyttade in i maj/juni 2020. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 50 kr/m², vilket är 20 kr/m² mer än minimikravet enligt föreningens stadgar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 179 tkr. Inget planerat underhåll har utförts.

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.

Föreningen har erhållit investeringsmoms hänförlig till uppförandet av fastigheten Kärrlinjan 4. För att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmomsen förutsätts oförändrad frivillig skattskyldighet för lokaler (garage) under 10 år.

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.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst fem ledamöter och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för högst två år.

Nuvarande styrelse valdes vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-18, de har därmed varit registrerade hos Bolagsverket sedan maj 2022.

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 avgick Peter Kolderup-Finstad (ordinarie ledamot) och Kristina Riksberg (styrelsesuppleant) ur styrelsen.

Magnus Walldie var styrelsesuppleant fram till ordinarie stämma 2022-05-18 och har därefter varit ordinarie ledamot.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Wohlin	Ordförande	2023
Andreas Renmar	Vice ordförande	2023
Rose-Marie Malmenklint	Sekreterare	2023
Ulf Carlström	Ledamot	2023
Magnus Walldie	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sten Hederberg	Suppleant	2023
Daniel Stedt	Suppleant	2023
Agneta Lindblad	Suppleant	2023
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Andersson, auktoriserad revisor, LR Bostadsrättsrevision.	Revisor	2023

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

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning under 2022, men fr.o.m. 2023-06-01 kommer Nabo att ta över föreningens förvaltning.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.). Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förhöjda årsavgifter om 5% fr.o.m. 2023-02-01. Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 4 781 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 723 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 12. Räntesats enligt ekonomisk plan uppgick till 1,90 %. Räntesats den 31 december 2022 varierade mellan 0,53 % (villkorsändringsdag 2024-09-01) och 1,44 % (villkorsändringsdag 2025-05-23).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 431	5 455	3 073	0
Resultat efter finansiella poster	-3 058	-2 800	-932	0
Årets resultat	-3 058	-2 800	-932	0
Balansomslutning	390 360	395 196	398 920	334 698
Soliditet %	73	73	73	7
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	621	621	0
Energikostnader, kr/m ²	117	106		
Räntekänslighet %	22,4	22,7		
Sparande, kr/m ²	176	203		

Föreningens nettoskuldsättning (räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar) uppgår till 101 051 079 kr. Beräknat för en bostadsrättslägenhet på 67 kvm med andelstal 0,9031 enligt ekonomisk plan ger detta en indirekt skuldsättning på 912 592 kr.

Nyckeltalen är inte jämförbara då endast 2021 och 2022 speglar ett normalt verksamhetsår, se mer information under rubriken ”Avräkning mot entreprenör”.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.
Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.
Soliditet: beräknas som eget kapital obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.
Energikostnader/kvm (kr): Summan av kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta. Total yta enligt fastighetstaxering uppgår till 9 765 kvm.
Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder dividerat med årsavgifter.
Sparande/kvm (kr): (Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll i not 4) dividerat med total yta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	292 050 000	596 550	-1 528 179	-2 799 511
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 799 511	2 799 511
Reservering underhållsfond 2022		372 550	-372 550	
Årets resultat				-3 057 581
Vid årets slut	292 050 000	969 100	-4 700 240	-3 057 581

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 327 689
Årets resultat	-3 057 581
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-372 550
Summa	-7 757 820

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 757 820**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 666 486	5 455 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 511	240 751
Summa rörelseintäkter		5 797 997	5 696 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 270 236	-2 017 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 315	-400 965
Personalkostnader	Not 6	-108 159	0
Avskrivning byggnad	Not 9	-4 780 994	-4 780 994
Summa rörelsekostnader		-7 711 704	-7 199 713
Rörelseresultat		-1 913 707	-1 503 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 254	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 161 128	-1 296 472
Summa finansiella poster		-1 143 874	-1 296 360
Resultat efter finansiella poster		-3 057 581	-2 799 511
Årets resultat		-3 057 581	-2 799 511

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	386 821 486	391 602 480
Summa materiella anläggningstillgångar		386 821 486	391 602 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 10	235 643	235 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		235 643	235 643
Summa anläggningstillgångar		387 057 129	391 838 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	489 744	63
Skattekonto		59	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	209 442	200 205
Summa kortfristiga fordringar		699 245	200 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 603 961	3 088 750
Summa kassa och bank		2 603 961	3 088 750
Summa omsättningstillgångar		3 303 206	3 289 018
Summa tillgångar		390 360 335	395 127 141

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	292 050 000	292 050 000
Fond för yttre underhåll	969 100	596 550
Summa bundet eget kapital	293 019 100	292 646 550
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 700 239	-1 528 179
Årets resultat	-3 057 581	-2 799 511
Summa fritt eget kapital	-7 757 820	-4 327 689
Summa eget kapital	285 261 280	288 318 861
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	68 383 104
Summa långfristiga skulder	68 383 104	103 655 040
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 271 936
Leverantörsskulder	77 330	123 607
Skatteskulder	132 000	548 000
Momsskulder	78 996	74 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 155 689
Summa kortfristiga skulder	36 715 951	3 153 241
Summa eget kapital och skulder	390 360 335	395 127 141

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Styrelsen gjorde under 2021 en ny bedömning för fördelningsgrunder och nyttjandeperioder för komponenterna.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningstakt
Stomme och grund	Linjär	1%
Stomkompletteringar/inneväggar	Linjär	2%
Tak	Linjär	2,5%
Fasad och balkonger	Linjär	2%
Fönster	Linjär	2%
Installationer	Linjär	3,3%

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll för räkenskapsår 2020 bokförs först efter att stämman fattat beslut om resultatdispositionen för räkenskapsår 2020. Reservering till fond för yttre underhåll görs fr.o.m. räkenskapsår 2021 i årsbokslutet. Förslag på ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Liljekärren AB som ägde Kärrliljan 4. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts 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 0 kr

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 624 620	4 627 742
Hyror, garage	797 963	824 048
Elavgifter, laddstolpar	8 165	4 021
TV- och bredbandsintäkter	211 896	211 896
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	23 843	8 330
Summa nettoomsättning	5 666 487	5 676 037
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga rörelseintäkter	131 511	20 525
Summa övriga rörelseintäkter	131 511	20 525
Not 4 Driftskostnader	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-179 050	-64 983
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 000	-60 000
Försäkringspremier	-81 361	-68 885
Digitala tjänster (tv och bredband)	-214 414	-211 399
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 919	0
Serviceavtal	-95 085	-88 312
Obligatoriska besiktningar	-149 236	-16 096
Snö- och halkbekämpning	-193 024	-171 237
Förbrukningsinventarier	-23 204	-12 782
Vatten	-289 937	-308 408
Fastighetsel	-302 182	-241 605
Uppvärmning	-554 417	-485 315
Sophantering och återvinning	-53 211	-60 397
Förvaltningsarvode trädgårdsskötsel	-57 197	-228 333
Summa driftskostnader	-2 270 236	-2 017 754
Not 5 Övriga externa kostnader	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode (ekonomisk och teknisk förvaltning, samt inre fastighetsskötsel)	-415 609	-318 052
Arvode, yrkesrevisorer (revisionsarvode och konsultationer)	-40 514	-23 500
Arvode, yrkesrevisorer (revisionsarvode och konsultationer)	-59 486	0,00
Övriga förvaltningskostnader	-4 281	2 446
Kreditupplysningar	-5 201	-258
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 562	-4 726
IT-tjänster	-1 959	0
Konsultarvoden	0	-50 203
Bankkostnader	-5 703	-1 671
Övriga externa kostnader	0	-5 000
Summa övriga externa kostnader	-552 315	-400 965

Not 6 Personalkostnader	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	0
Sociala kostnader	-18 159	0
Summa personalkostnader	-108 159	0
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 179	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	112
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 254	112
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 154 461	-1 295 230
Övriga räntekostnader	-6 667	-1 242
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 161 128	-1 296 472
Not 9 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	265 119 816	265 119 816
Mark	133 393 309	133 393 309
Summa anskaffningsvärde vid årets början	398 513 125	398 513 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	398 513 125	398 513 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 910 645	-2 129 651
	-6 910 645	-2 129 651
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 780 994	-4 780 994
	-4 780 994	-4 780 994
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 691 639	-6 910 645
Restvärde enligt plan vid årets slut	386 821 486	391 602 480
Varav		
Byggnader	253 428 177	258 209 171
Mark	133 393 309	133 393 309
Taxeringsvärden		
Bostäder	241 000 000	169 000 000
Lokaler	7 200 000	6 000 000
Totalt taxeringsvärde	248 200 000	175 000 000
varav byggnader	197 200 000	132 000 000
varav mark	51 000 000	43 000 000

Not 10 Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i koncernföretag	235 643	235 643
Summa andelar i koncernföretag	235 643	235 643

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Liljekärnan AB	100%	100%	1000	235 643

Namn	Org.nr	Eget kapital	Resultat
Liljekärnan AB	556729-2239	293 222	8 126

Brf Lillys kvarter lämnade 2019-12-31 150 000 kr i ovillkorat aktieägartillskott till Liljekärnan AB.

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	68	63
Fordringar, Liljekärnan AB	489 676	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	489 744	63

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 672	34 149
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 698	111 998
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	58 073	53 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 442	200 205

Not 13 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto, Swedbank	2 728	362 388
Penningmarknadskonto, Swedbank	2 601 233	2 726 362
Summa kassa och bank	2 603 961	3 088 750

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	103 655 040	104 896 068
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 364 508	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-907 428	-1 241 028
Långfristig skuld vid årets slut	68 383 104	103 655 040

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,35%	2023-05-25	34 920 508,00	444 800,00	34 475 708,00
STADSHYPOTEK	0,53%	2024-09-01	35 055 052,00	351 428,00	34 703 624,00
SWEDBANK	1,44%	2025-05-23	34 920 508,00	444 800,00	34 475 708,00
Summa			104 896 068,00	1 241 028,00	103 655 040,00

*Senast kända räntesatser

Styrelsen avser att amortera 1 241 028 kr på föreningens fastighetslån under 2023 vilket är samma belopp som amorterades under 2022.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lånet hos Swedbank med en ränta om 1,35% per bokslutsdatum som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	23 344	23 603
Upplupna driftskostnader	92 589	87 136
Upplupna elkostnader	49 356	36 759
Upplupna vattenavgifter	53 727	44 575
Upplupna värmekostnader	86 078	85 948
Upplupna kostnader för renhållning	14 732	14 063
Upplupna revisionsarvoden	61 985	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391 600	444 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 277	403 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 155 689	1 165 941

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	106 800 000	106 800 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort, datum enligt elektronisk signering

Dennis Wohlin Rose-Marie Malmenklint

Andreas Renmar Ulf Carlström

Magnus Walldie

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Lillys Kvarter

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Lillys Kvarter i
samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557491116661

Dokument

Brf Lillys kvarter Årsredovisning 2022
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-04-19 08:20:50 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2023-04-24 20:41:12 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerande parter

Lars Magnus Walldie (LMW)
Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter
magnus.walldie@lillyskvarter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS WALLDIE"
Signerade 2023-04-20 19:33:09 CEST (+0200)

Ulf Carl Göran Carlström (UCGC)
Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter
ulf.carlstrom@lillyskvarter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CARLSTRÖM"
Signerade 2023-04-19 17:21:32 CEST (+0200)

Erik Andreas Renmar (EAR)
Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter
Andreas.renmar@lillyskvarter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric
Andreas Renmar"
Signerade 2023-04-24 16:02:44 CEST (+0200)

Rose Marie Malmenklint (RMM)
Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter
rose.marie.malmenklint@lillyskvarter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Rose-Marie Malmenklint"
Signerade 2023-04-20 09:21:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491116661

Dennis Wohlin (DW)

Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter
dennis.wohlin@lillyskvarter.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Dennis Patrik Krister Wohlin"
Signerade 2023-04-21 09:23:56 CEST (+0200)*

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB
ingela.andersson@lr-revision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"
Signerade 2023-04-24 20:41:12 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

