

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lilium



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liliom

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Farstadals Samfällighetsförening, FSF. Samfälligheten förvaltar Gustavsberg GA:41 och GA:73, föreningens andelar är 17,26 % respektive 20,86 %.

Styrelsen

Staffan Robert Kvarnström	Ledamot
Inga Sylvia Margareta Pettersson	Ledamot
Conny Stig Wolmar	Ledamot
Per Marcus Henry Wedmalm Evander	Ledamot
Sten Oskar Hugo Mejfelt Douhan	Ledamot

Karl Tommy Westerberg	Suppleant
Carl-Magnus Caj Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Ramning	Ordinarie Extern	First Ledger AB
---------------	------------------	-----------------

Valberedning

Irene Aivert
Conny Pettersson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gustavsberg 1:394	2010	Värmdö kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 4 flerbostadshus.

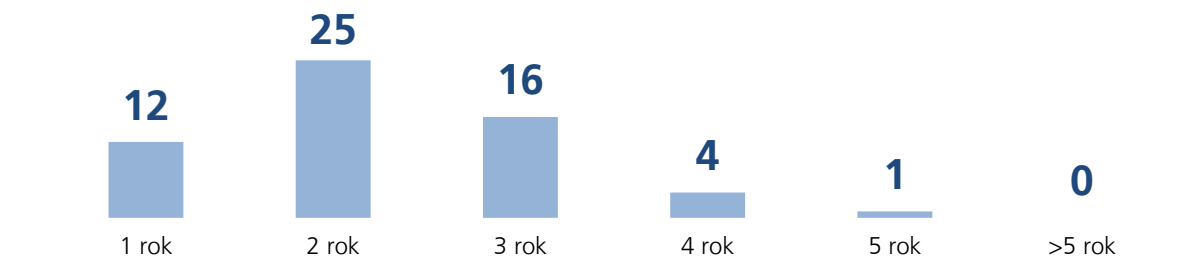
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 517 m², varav 3 517 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Villan

Kommentar

Förvaltas i GA: 73

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av Tilluftfilter i varje lgh	2018	Central anskaffning men eget utbyte
Utbyte av samtlig gårdsbelysning, belysning på p-platser samt samtliga trapphus har bytts ut till LED- belysning och armaturerna har anpassats därtill	2018	Miljöbelysning Svenska AB
Underhållsspolning av stammar och samtliga lgh	2017	Frändfors VVS AB
OVK	2017 - 2023	Franska Bukten AB
Hisservice	2011 - 2018	Serviceavtal med Kone Hissar AB
Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter.	2011 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen	2019	Enligt stadgarna och tillverkarens föreskrifter och i samråd med SBC
Hisservice, inkl installation av övervakningssystem Connect 24/7	2019	Tilläggsavtal samt löpande underhållsavtal tecknat med Kone Hissar AB
Byte av tilluftfilter i samtliga lgh.	2020	Anskaffas centralt men resp medlem byter själv filtren
Utvändig målning av träpaneler, Undercentralsbyggnad samt cykelförråd	2022	Enl Uh - plan
OVK av samtliga system och lägenheter	2023	Intyg gäller till sept 2023
Förebyggande hetvattenspolning av avloppssystem i lgh och stammar	2027	Rekommenderad åtgärd vart 8-10 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Slöts per 1 juli 2013 med SBC AB och löper tills vidare
Teknisk förvaltning	Slöts med SBC AB 2013 att gälla from 2014-01-01 och gäller tills vidare.
Vinterunderhåll samt sommarunderhåll	Hängavtal med Farstadals samfällighetsförenings avtal med PB Mark&Miljö AB sedan 2016 tills vidare

Övrig information

Brf Liliium har sedan vi i förtid lämnade "förmyndarskapet" under JM AB år 2013, anlitat SBC AB som inledningsvis ekonomisk förvaltare och året därefter även som teknisk förvaltare. Vi är mycket nöjda med såväl SBC AB som övriga anlitate entreprenörer.

I början av året genomgick Brf Liliium för tredje gången SBC frivilliga "Boendeindikator" med godkänt resultat. Denna ger styrelsen, men även medlemmarna, andra intresserade och inte minst presumtiva mäklare och köpare, ett kvitto på hur styrelsen sköter sitt uppdrag inom de tre kärnområdena: Fastighet, förvaltning/ekonomi samt boendemiljö.

Föreningen är kollektivt ansluten till Telias fiberbroadband och digital-TV med grundutbudet om cirka 20 kanaler. Avgiften debiteras månadsvis utöver årsavgiften till föreningen. Den enskilde medlemmen kan utöka kanalutbudet hos Telia eller ansluta ytterligare TV apparater mot en extra rabatterad kostnad. Även bredbandstelefonin ingår i avtalet med Telia.

Föreningen har även tecknat ett kollektivt avtal med Trygg-Hansa om ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga 58 lgh. Kostnaderna för detta ingår i årsavgiften. Därmed kan den enskilde medlemmen på egen hand ta bort bostadsrättstillägget från sin hemförsäkring och reducerar då sin egen premie.

Den livaktiga trädgårdsgruppens uppskattade arbete med grönsaksodlingar, årstidsväxter utanför entréerna har fortsatt och man håller också en allmän koll på att vår utomhusmiljö är trivsamt och inbjudande i största allmänhet. Plats finns för ytterligare "Gröna fingrar" och intresserade ombuds kontakta Inga Pettersson i styrelsen eller Ingegerd Feuk i nr 19.

Brf Liliium är en av sju medlemmar (sex brf och Värmdö Bostäder) i Farstadals samfällighetsförening, FSF. Föreningen har en särskild styrelse med stadgar fastställda av Lantmäteriet. Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar, Gustavsberg GA:41 och GA:73. I Gustavsberg G:A 41 ingår båda betalparkeringarna, viss gemensam mark, vägar, gator och lekplatsen med såväl sommar- som vinterunderhåll, gatubelysning och dagvattensystem. I G:A 73 (Värmdö Bostäder ingår ej) förvaltas Villan med samlingslokal, övernattningsrum och bastu samt omkringliggande mark med sommar och vinterunderhåll. Kostnaderna för FSF belastar i sin helhet de sju medlemmarna efter av Lantmäteriet fastställda andelstal och intäkterna från de båda betalparkeringarna tillfaller indirekt såväl bostadsrättsföreningarna som Värmdö bostäder, genom FSF driftbudget.

Genom samfällighetsföreningen har dels ett konstruktivt ordförandesamarbete mellan bostadsrättsföreningarna och dels det brottsförebyggande projektet "Grannsamverkan" kunnat etableras i Farstadal. Sammanhållande för "Grannsamverkan" är tidigare styrelseledamoten i Liliium, Josefin Tafvelin- Teedfelt.

Styrelsen har, i samråd med SBC sett över samtlig information som datalagras och anpassat våra avtal med främst våra förvaltare enligt gällande ändringar i lagstiftningen. Föreningen har en egen hemsida, brfliliium.se, med öppen information till medlemmarna och allmänheten. Vidare erbjuds medlemmarna att prenumerera på vårt löpande interna nyhetsbrev, som distribueras per e-mail. Tidigare försök med appen "Boappa" lades tyvärr ned mot slutet av året, eftersom appens ägare började avkräva information från föreningen som styrelsen bedömde inte överensstämde med kraven i dataskyddsförordningen, GDPR.

Styrelsen har också, i samråd med vår förvaltare SBC, gått igenom våra avtal och kompletterat med erforderliga tillägg och delegeringar, så att vi följer våra skyldigheter och åtaganden enligt GDPR.

Mäklare och andra intresserade kan söka information om föreningen på hemsidan brfliliium.se, där en särskild flik "Inför försäljning" ger svar på det mesta i det sammanhanget.

Föreningen har också, som enda Brf i Farstadal, en välutrustad tvättstuga som bokas direkt på plats av medlemmen.

Slutligen bör nämnas att Brf Liliium är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna. Medlemskapet ger styrelsen bl.a kostnadsfri tillgång till rådgivning i både juridiska och allmänna frågor samt olika kurser mm som berör livet i och omkring en Brf. Fyra gånger om året får också Liliiums medlemmar Bostadsrätternas egen tidning som en direktadresserad försändelse. Den innehåller mycket matnyttigt och ska ej förväxlas med reklamförsändelser.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i god ordning och i balans, trots att inga avgiftshöjningar skett sedan april 2015 och föreningens samtliga lån numera amorteras löpande och att extraamorteringar skett i samband med omsättning av befintliga lån. Detta ska också ses mot bakgrund av att de fasta driftskostnaderna ständigt ökar genom prishöjningar och indexuppräknningar samt att vissa oförutsedda reparationskostnader uppstått och att även förbättringsarbeten på fastigheterna kunnat ske.

Det senare har också kunnat ske utan att behöva ianspråkta medel från föreningens särskilda placeringskonto, avsett för oplanerade reparationsarbeten och underhåll, hos SBC sedan 2015. Behållningen på detta konto var vid årsskiftet 500 tkr, vilket fortfarande är styrelsens uppsatta mål.

Den stadgeenliga årsvisa avsättningen i bokföringen till den yttre reparationsfonden höjdes från januari 2017 med det dubbla beloppet mot vad den ekonomiska planen rekommenderar. Styrelsen har beslutat att så sker även under 2018 för att svara mot det reella behovet i Uh-planen och att det behovet kvarstår även framöver. Upplyningsvis finns ingen "inre" reparationsfond i Brf Lilium.

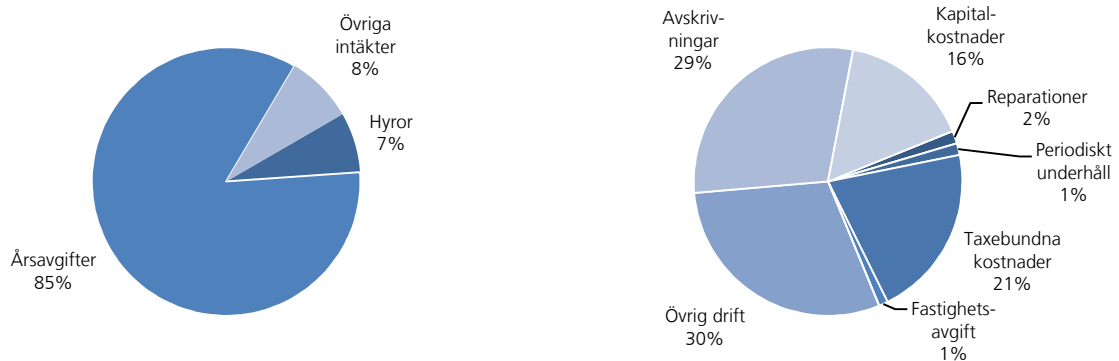
Någon höjning av årsavgiften för 2019 har inte heller i år bedömts nödvändig, trots höjda driftskostnader enligt ovan. Dessa kompenseras till största delen av förmånliga låneplaceringar samt minskade energikostnader för el genom vidtagna åtgärder i form av byte till LED- belysning och genomförd nedsäkring av elabonnemang som en följd därav. Investeringskostnaderna för vidtagna åtgärder har helt kunnat inrymmas i de löpande kostnaderna för året som gått.

Styrelsen vill dock i sammanhanget påpeka, att en ändring av avgifter eller hyror kan beslutas av styrelsen, närhelst behov därav föreligger.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 221 164	1 200 340
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 996 365	3 008 769
Finansiella intäkter	7	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 825
	2 996 372	3 056 594
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 900 173	1 900 917
Finansiella kostnader	551 376	662 048
Ökning av kortfristiga fordringar	3 199	38 106
Minskning av långfristiga skulder	409 700	434 700
Minskning av kortfristiga skulder	3 750	0
	2 868 198	3 035 771
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 349 338	1 221 164
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	128 174	20 823

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Bostadsrättsföreningen Lilium har sitt säte i Gustavsberg i Värmdö kommun, Stockholms län, och hade vid årets slut 84 medlemmar. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Minskningen av överlåtelser från föregående år speglar marknadens efterfrågan och den stagnerande prisbilden på bostadsrätter i allmänhet.

Styrelsen har under del av året medgett att en till två lägenheter under begränsad tid upplåtits för uthyrning i andra hand. Föreningen debiterar en stadgeenlig avgift för beviljade andrahandsuthyrningar.

Föreningens ekonomi är förhållandevis god varför någon avgiftshöjning inte heller i år behövt göras. Samtliga föreningens lån amorteras löpande och detta tillsammans med förmånliga räntelägen samt dito drift- och underhållsavtal, medger att avgifterna kan hållas på tidigare nivå.

Det bör understrykas att styrelsen äger god fackkunskap inom flera kompetensområden samt att medlemmarna till stor del visar engagemang och intresse för både gemensamt arbete och allmän trivsel, vilket bidrar starkt till ett bra kostnadsmedvetande och därmed en bättre ekonomi i föreningen.

Föreningen äger 55 parkeringsplatser (varav c:a hälften är försedda med motorvärmarruttag), avsedda för separat uthyrning till föreningens medlemmar. P-platserna följer således ej med lägenheten vid ev överlåtelse, utan ett särskilt kösystem tillämpas för uthyrningen. För närvarande är samtliga p-platser uthyrda, men det råder heller inte någon kö.

Underhåll och service enligt underhållsplanen och tillverkarnas olika råd och föreskrifter har utförts löpande under året på tekniska installationer och och övrig väsentlig utrustning genom fastighetsskötarens och anlitade underentreprenörers försorg och särskilt tecknade avtal.

Under februari genomfördes, av Miljöbelysning Sverige AB, ett utbyte av föreningens samtliga trapphus- och entrébelysningar samt gårds- och p-platsbelysningar till LED- belysning. I arbetet ingick också modifieringar av befintliga armaturer till den nya belysningen. I samband med detta anlätades Ångpanneföreningen AB för att genomföra en belastningsmätning på tre av föreningens fyra elabonnemang, i syfte att kunna nedsäkra dem från 63 amp till en mer verklighetsanpassad nivå. Huvudabonnemanget bibehölls på 63 amp då såväl Undercentral som motorvärmarruttagen belastar det abonnemanget. Övriga tre abonnemang kunde däremot nedsäkras till 35, 25, resp 20 amp. Detta, tillsammans med utbytet till LED lampor har väsentligt sänkt såväl de fasta elavgifterna som förbrukningsavgifterna, samtidigt som miljöpåverkan avsevärt minskats. Dessutom erbjuder Miljöbelysning Sverige fem års garanti på levererade ljuskällor. Sammanfattningsvis är Styrelsen, efter snart ett års erfarenheter, mycket nöjd med leverantörernas arbeten och investeringen bedöms fortfarande att vara intjänad i sin helhet under en två-årsperiod.

Kontroller och tillsyn av samtliga gemensamhetsutrymmen inkl lägenhetsförrådsutrymmen samt låsta utrymmen såsom undercentral, elcentraler, vindar med fläktrum genomförs vid minst två tillfällen/per år av styrelserepresentanter. I övrigt ombesörjs tillsynen av anlitade entreprenörer och genom fastighetskötarens rondering varannan vecka.

Under vårens kontroller genomförda av styrelsen kunde konstateras att flertalet av vindavvisarskivorna på alla rävindrar (sammantaget c:a 200 st) lossnat. Problemet hade uppmärksammats tidigare och JM hade under garantitiden åtgärdat ett 40-tal skivor. Styrelsen beslöt, i samråd med SBC, att anta Robert Walléns byggservice AB offert för att under hösten åtgärda samtliga vindskivor på ett radikalt sätt. Arbetet slutfördes till full belåtenhet.

Under hösten 2018 har periodiska filterbyten skett vid friskluftsintagen i medlemmarnas lägenheter. Styrelsen beställer erforderliga filter centralt och sorterar och distribuerar sedan filtren till varje lägenhet. Medlemmarna byter sedan på egen hand ut filtren. Kostnaderna för filtren ingår i årsavgiften. Bytesintervallet har i samråd med JM bedömts ligga på 18 månader i vår utomhusmiljö.

Fastigheterna är i ett mycket gott skick och väl underhållna enligt såväl styrelsens som vår tekniske förvaltares, SBC AB, uppfattning.

Verksamhet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört en ordinarie stämma och fem styrelsemöten inkl konstituerande möte. Härutöver sker ett löpande arbete i styrelsen, inte minst genom löpande kommunikation över nätet, varvid kontinuerlig beredning av ärenden kan ske och leda fram till per Capsulam beslut, vilka sedan formellt fastställs i kommande styrelseprotokoll. Närvaron vid styrelsemötena har under året glädjande nog varit närmare hundraprocentig.

Lika glädjande är också att årets stämma, som vanligt var välbesökt och att medlemmarna fortsatt engagerar sig i stor utsträckning i föreningens verksamhet.

Information till medlemmarna lämnas främst genom digitala nyhetsbrev som medlemmarna själva prenumererar på. I samband med de välbesökta städdagarna höst och vår samt den traditionella resningen av föreningens julgran, lämnas även muntlig information och tillfälle till frågor och diskussion ges under gemytliga former i samband med grillande eller glöggande.

Under våren hörde några medlemmar sig för hos styrelsen om att anlägga farthinder på Publikvägen, eftersom det ansågs medföra stora risker, inte minst för lekande barn att råka illa ut i samband med att många fordon framförs i högre farter än de rekommenderade 20 km/tim. Då gatumarken tillhör Farstadals samfällighetsförening (där Liliium är medlem), beslöt styrelsen att överlämna ärendet dit såsom vårt medlemsförslag. Innan så skedde, gjordes en snabb gallup i samband med vårens arbetsdag och deltagarna (c:a 30 medlemmar) ställde sig positiva till att fysiska farthinder skulle anläggas i hela Farstadal. Farthindren anlades innan midsommar och de anses väl tjäna sitt syfte att hålla nere hastigheterna i vårt område.

Under hösten 2017 utsattes Brf Liliium för en kommunal "Tillsynsförrättning" med grund i miljöbalken. Som framgår av 2017 års ÅR, ansåg styrelsen att inspektionen till stora delar innefattade sådana obligatoriska åligganden(OVK, Radonkontroll mm) som föreningen redan genomgått med godkända resultat och även erlagt avgift för, till kommunen för deras arkivering mm.

I januari 2018 överklagade därför Styrelsen till Länsstyrelsen i Sthlms län kommunens beslut att debitera oss 5250:- plus moms för ett arbete som till stora delar redan var utfört, redovisat och betalat till kommunen. I juni efterhörde vi handläggningsläget hos Länsstyrelsen, som meddelade att handläggningstiden för denna typ av överklaganden ligger på över ett år. I skrivande stund (jan-19) har ännu inget beslut i ärendet lämnats av Länsstyrelsen.

Under hösten har diskussioner och möten skett med vår hiss- och serviceleverantör, Kone AB, om att installera ett särskilt digitalt fjärrövervakningssystem för våra hissar, benämnt "Connect 24/7". Syftet med detta är att olika sensorer kontinuerligt känner av olika väsentliga funktioner i våra hissar, för att detektera misstänkta fel innan de resulterar i en felfunktion eller ett stopp. Hissarna blir äldre och trots att vi redan har ett kvalificerat serviceavtal bedömer styrelsen efter diskussioner att vi ska anta föreslagen offert från Kone AB. Genom att vi är "tidigt ute" i den här funktionen och Kone gärna vill ha referenter att hänvisa till, lyckades vi förhandla oss fram till ett fördelaktigt pris för denna tilläggstjänst.

Sensorerna är nu på plats och systemet driftsätts from 21 januari 2019 enligt vårt avtal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	721	721	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 821	8 938	9 062	9 158
Elkostnad/m ² totalyta	59	63	55	53
Värmekostnad/m ² totalyta	64	56	55	45
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	56	58	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	157	188	248	275
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	-575	-475	-496
Nettoomsättning (tkr)	2 996	2 978	2 832	2 809

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 517 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 479 000	0	0	36 479 000
Upplåtelseavgifter	57 006 000	0	0	57 006 000
Fond för yttre underhåll	708 285	157 080	0	551 205
S:a bundet eget kapital	94 193 285	157 080	0	94 036 205
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 680 645	-157 080	-575 298	-1 948 267
Årets resultat	-476 279	-476 279	575 298	-575 298
S:a ansamlad förlust	-3 156 924	-633 359	0	-2 523 565
S:a eget kapital	91 036 361	-476 279	0	91 512 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-476 279
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 523 565
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-157 080</u>
summa balanserat resultat	-3 156 924

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>47 500</u>
att i ny räkning överförs	-3 109 424

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 995 557	2 978 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	808	30 434
Summa rörelseintäkter		2 996 365	3 008 769
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 441 060	-1 399 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 773	-398 889
Personalkostnader	Not 6	-86 340	-102 512
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 102	-1 021 102
Summa rörelsekostnader		-2 921 275	-2 922 019
RÖRELSERESULTAT		75 090	86 750
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 376	-662 048
Summa finansiella poster		-551 369	-662 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-476 279	-575 298
ÅRETS RESULTAT		-476 279	-575 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	121 193 490	122 214 592
Summa materiella anläggningstillgångar	121 193 490	122 214 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	121 193 490	122 214 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 558	2 540
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 392 898	1 261 543
Summa kortfristiga fordringar	1 395 456	1 264 083
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 395 456	1 264 083
SUMMA TILLGÅNGAR	122 588 946	123 478 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	708 285	551 205
Summa bundet eget kapital		94 193 285	94 036 205
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 680 645	-1 948 267
Årets resultat		-476 279	-575 298
Summa fritt eget kapital		-3 156 924	-2 523 565
SUMMA EGET KAPITAL		91 036 361	91 512 640
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 961 500	31 025 175
Summa långfristiga skulder		20 961 500	31 025 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 063 675	409 700
Leverantörsskulder		113 991	113 904
Skatteskulder		41 925	38 106
Övriga skulder		40 630	40 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	330 864	339 062
Summa kortfristiga skulder		10 591 085	940 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 588 946	123 478 675

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 535 772	2 535 772
Hyror parkering	216 750	215 275
Bredbandsintäkter	147 552	147 552
Varmvattenintäkter	95 443	72 647
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 055
Öresutjämning	40	34
	2 995 557	2 978 335

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	807	0
Försäkringsersättning	0	10 009
Övriga intäkter	1	20 425
	808	30 434

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 550	963
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 478	56 252
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 456	4 913
	Snöröjning/sandning	70 196	46 109
	Städning entreprenad	72 600	71 112
	Städning enligt beställning	8 929	0
	Mattvätt/Hyrmattor	22 864	23 163
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 000
	Hissbesiktning	4 559	4 396
	Myndighetstillsyn	5 250	0
	Gemensamma utrymmen	533	0
	Sophantering	6 587	5 575
	Gård	4 742	13 458
	Serviceavtal	78 225	49 861
	Förbrukningsmateriel	103 194	17 927
	Teleport/hissanläggning	10 500	21 900
	Brandskydd	229	0
	Fordon	191	226
		456 083	335 855
	Reparationer		
	Lås	5 432	1 661
	VVS	0	17 350
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 219
	Ventilation	25 572	90 568
	Elinstallationer	2 914	5 315
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 328	1 363
	Bredband	10 113	0
	Mark/gård/utemiljö	5 056	0
	Garage/parkering	990	0
		54 405	118 476
	Periodiskt underhåll		
	Vind	47 500	0
	VVS	0	58 125
	Huskropp utvändigt	0	13 822
	Fönster	0	1 388
		47 500	73 335
	Taxebundna kostnader		
	El	209 120	221 372
	Värme	225 563	197 749
	Vatten	194 663	196 920
	Sophämtning/renhållning	93 900	91 978
		723 245	708 020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 520	35 953
	Samfällighetsavgift	75 563	72 558
	Kabel-TV	0	17 214
		121 083	125 725
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 744	38 106
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 441 060	1 399 516

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	153 781	196 915
	Revisionsarvode extern revisor	21 093	29 175
	Föreningskostnader	0	1 408
	Styrelseomkostnader	275	68
	Fritids- och trivselkostnader	3 756	2 361
	Förvaltningsarvode	152 183	146 712
	Administration	4 590	7 030
	Korttidsinventarier	1 295	9 390
	Konsultarvode	29 850	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 830
		372 773	398 889
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 264	82 500
	Kostnadsersättningar	118	111
	Sociala kostnader	15 958	19 901
		86 340	102 512
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 021 102	1 021 102
		1 021 102	1 021 102
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 485 000	126 485 000
	Utgående anskaffningsvärde	126 485 000	126 485 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 270 408	-3 249 306
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 102	-1 021 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 291 510	-4 270 408
	Planenligt restvärde vid årets slut	121 193 490	122 214 592
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 231 000	26 231 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 360 000	11 360 000
		52 360 000	52 360 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 360 000	52 360 000
		52 360 000	52 360 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar		1 244	1 244
	Skattekonto		42 316	39 135
	Klientmedel hos SBC		849 338	721 032
	Placeringskonto hos SBC		500 000	500 132
			1 392 898	1 261 543

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		551 205	394 125
	Reservering enligt stadgar		157 080	157 080
	Reservering enligt stadgar avser 2012		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		708 285	551 205

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	2018-12-31	2018-12-31			
	Swedbank	1,680 %	10 525 000	10 625 000	2022-09-23
	Swedbank	2,240 %	9 863 675	10 073 375	2019-06-19
	Swedbank	1,410 %	10 636 500	10 736 500	2021-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		31 025 175	31 434 875	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 063 675	-409 700	
			20 961 500	31 025 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 976 675 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	2 235
	Sociala avgifter	0	702
	Ränta	86 726	87 958
	Avgifter och hyror	244 138	248 167
		330 864	339 062

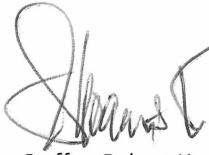
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

From 21 januari är Kones system Connect 24/7 installerat och driftsatt på föreningens fyra hissar, vilket innebär att hissarnas kondition och drift fjärrövervakas dygnet runt under veckans alla dagar.

Några större underhålls- eller reparationsarbeten planeras inte utföras under året.

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 26 / 2 2019



Staffan Robert Kvarnström
Ledamot / Ordförande



Inga Sylvia Margareta Petterson
Ledamot



Conny Stig Wolmar
Ledamot



Per Marcus Henry Wedmalm Evander
Ledamot

Sten Oskar Hugo Mejfelt Douhan
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2019



Jonas Ramning
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilium

Org.nr 769621-5479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilium för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilium för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2019



Jonas Ramning
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 535 000	2 535 772	2 535 772
Hyror parkering	216 000	216 750	213 900
Kabel-TV intäkter	0	0	160 000
Bredbandsintäkter	147 000	147 552	0
Varmvattenintäkter	101 000	95 443	100 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	2 611
Öresutjämning	0	40	0
Fakturerade kostnader	0	807	0
Övriga intäkter	0	1	0
	2 999 000	2 996 365	3 012 283
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-1 550	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-59 000	-57 478	-57 500
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-8 456	0
Snöröjning/sandning	-60 000	-70 196	-60 000
Städning entreprenad	-75 000	-72 600	-73 000
Städning enligt beställning	-5 000	-8 929	0
Mattvätt/Hymattor	-25 000	-22 864	-23 500
Hissbesiktning	-6 000	-4 559	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-5 250	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-533	0
Sophantering	-6 000	-6 587	0
Gård	-10 000	-4 742	-10 000
Serviceavtal	-55 000	-78 225	-51 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-103 194	-20 000
Teleport/hissanläggning	-23 000	-10 500	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	0	-229	0
Fordon	-300	-191	0
	-362 300	-456 083	-303 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	0	-100 000
Lås	-5 000	-5 432	0
Ventilation	-25 000	-25 572	0
Elinstallationer	0	-2 914	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 328	0
Bredband	0	-10 113	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 056	0
Garage/parkering	0	-990	0
	-93 000	-54 405	-100 000
Periodiskt underhåll			
Vind	0	-47 500	0
Hiss	-80 000	0	-35 000
Mark/gård/utemiljö	-5 000	0	-5 000
	-85 000	-47 500	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-190 000	-209 120	-220 000
Värme	-206 000	-225 563	-196 000
Vatten	-197 000	-194 663	-203 000
Sophämtning/renhållning	-96 000	-93 900	-95 000
	-689 000	-723 245	-714 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-45 520	-40 000
Samfällighetsavgift	-75 000	-75 563	-72 000
	-121 000	-121 083	-112 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-38 744	-39 276
	-40 000	-38 744	-39 276
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-190 000	-153 781	-170 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-21 093	-25 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-275	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 756	-4 000
Förvaltningsarvode	-155 000	-152 183	-152 500
Administration	-8 000	-4 590	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 295	0
Konsultarvode	0	-29 850	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 950	-6 000
	-390 000	-372 773	-381 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-63 000	-60 264	-61 500
Övriga arvoden	-10 000	-10 000	-10 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-118	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-15 958	-19 323
	-94 000	-86 340	-92 823
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 022 000	-1 021 102	-1 021 102
	-1 022 000	-1 021 102	-1 021 102
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 896 300	-2 921 275	-2 803 701
RÖRELSERESULTAT	102 700	75 090	208 582
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-500 000	-551 376	-554 708
	-500 000	-551 369	-554 708
RESULTAT	-397 300	-476 279	-346 126