



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liliu

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 att sänkas.

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 har sitt säte i Värmdö kommun.

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	Ordförande
Mathias Bo Alexander Jonestrand	Ledamot
Sten Oskar Hugo Mejfelt Douhan	Ledamot
Conny Stig Wolmar	Ledamot
Anna Cristina Åkerblom	Ledamot

Carl-Magnus Caj Persson	Suppleant
Karl Tommy Westerberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Staffan Robert Kvarnström, Carl-Magnus Caj Persson, Karl Tommy Westerberg och Conny Stig Wolmar.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Ramning

Ordinarie Extern

First Ledger AB

Valberedning

Irene Aivert

Kerstin Zaring

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

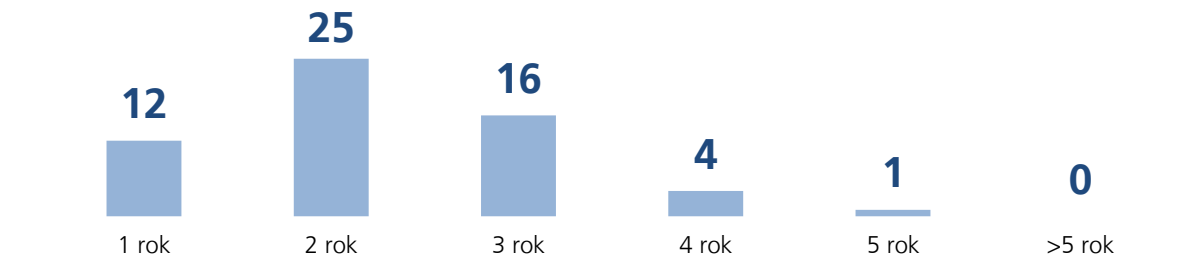
Värdeåret är 2011.

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 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hisservice, inkl installation av övervakningssystem Connect 24/7	2019 - 2020	Tilläggsavtal samt löpande underhållsavtal tecknat med Kone Hissar AB
Byte av Tilluftfilter i varje lgh	2018 - 2020	Central anskaffning men eget utbyte. Nästa byte feb 2020
Utbyte av samtlig gårdsbelysning, belysning på p-platser samt samtliga trapphus har bytts ut till LED- belysning och armaturerna har anpassats därtill	2018 - 2023	Garanti på samtliga Led Lampor tom 2023 Miljöbelysning Svenska AB
Underhållsspolning av stammar och samtliga lgh	2017 - 2027	Frändfors VVS AB
OVK	2017 - 2023	Franska Bukten AB
Hisservice	2011 - 2019	Serviceavtal med Kone Hissar AB
Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter.	2011 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen	2020	Enligt stadgarna och tillverkarens föreskrifter och i samråd med SBC
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

Bostadsrättsföreningen Liliium bildades i maj 2010 och firar under 2020 sitt 10-årsjubileum, även om den första inflyttningen skedde först under aug-sept 2011.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg i Värmdö kommun i Stockholms län. Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar och 58 lägenheter. Under året har 8 lägenheter överlåtits. Detta är en ökning sedan förra året och tyder på att efterfrågan åter har ökat på mindre lgh i vårt område samtidigt som priserna återigen börjat stiga.

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

Brf Liliium äger 54 parkeringsplatser, varav 27 är försedda med motorvärmarruttag, avsedda för separat uthyrning till medlemmarna. P-platserna följer således ej med lägenheten vid ev. överlåtelse, utan ett särskilt kösystem tillämpas för uthyrningen. För närvarande finns ingen kö, utan någon enstaka plats är ledig.

Därutöver äger vi två P-platser på innergården, avsedda för HCP- tillstånd och Hemsjukvård, samt en plats fritt upplåten under max 30 min för gäster och medlemmars lastning och lossning. I övrigt eftersträvar vi en bilfri innergård för en bättre boendemiljö.

Brf Lilium är kollektivt ansluten till Telias fiberbredband, fast bredbandstelefonti och digital-TV med grundutbudet om c:a 20 kanaler. Avgiften debiteras månadsvis med 212:- utöver avgiften till föreningen. Den enskilde medlemmen kan därutöver utöka kanalutbudet hos Telia eller ansluta ytterligare TV apparater mot en extra rabatterad kostnad.

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

Den livaktiga trädgårdsgruppens uppskattade arbete med grönsaksodlingar och årstidsväxter utanför entréerna fortsätter och gruppen håller även en allmän koll på att vår utomhusmiljö är trivsamt och inbjudande i största allmänhet. Plats finns för ytterligare "gröna fingrar" och intresserade kontakter Inga Pettersson eller Ingegerd Feuk i nr 19.

Själva trädgårdsskötseln under sommarhalvåret sköts med bravur av vår entreprenör P&B Mark och Miljö AB, som även anlitas som snöröjare och vinterentreprenör i hela Farstadal. För det senare har samtliga Brf och FSF sedan några år tillbaka enats om en gemensam upphandling, vilket både förbilligar och rationaliserar arbetet. Snöröjningen av medlemmarnas förhyrda p-platser sköts dock av förhyraren själv.

Brf Lilium är en av sju medlemmar (sex brf och Värmdö Bostäder AB) i Farstadals samfällighetsförening, FSF. Samfällighetsföreningen har en särskild styrelse med stadgar fastställda av Lantmäteriet och förvaltar två gemensamhetsanläggningar, Gustavsberg GA:41 och GA:73. I den förstnämnda ingår båda betalparkeringarna, viss gemensam mark, vägar, gator och lekplatsen. I förvaltningen ingår sommar- och vinterunderhåll, gatubelysning och dagvattensystem. I GA:73(Värmdö bostäder AB ingår ej) förvaltas den samägda Villan med samlingslokal, övernattningsrum och bastu samt omkringliggande mark med sitt sommar- och vinterunderhåll. Medlemmarna i Brf Lilium kan hyra faciliteterna i Villan och mer om detta finns att läsa på vår hemsida. (Se nedan)

Kostnaderna för FSF drift och underhåll belastar i sin helhet de sju medlemmarna, efter de andelstal som Lantmäteriet fastställt på grundval av antalet lgh i varje medlems förening/fastighet. Intäkterna från de båda betalparkeringarna tillfaller indirekt medlemmarna genom FSF driftbudget och fonderade medel.

Inom samfälligheten bildades för snart tio år sedan i samarbete med Polisen en "Grannsamverkan" i brottsförebyggande och trygghetsfrämjande syfte. Sammanställande inom Farstadal är tidigare styrelseledamoten i Lilium, Josefin Tafvelin-Tedfelt.

Brf Lilium har en egen hemsida, brflilium.se, som uppdateras kontinuerligt av vår egen Webbredaktör. Där kan medlemmarna logga in och anmäla sig till vårt nyhetsbrev eller boka in sig för hyra av övernattningsrum eller festlokal i Villan. Vill man utnyttja bastun, kontakter man någon av Villanvärdarna och mot deposition får man kvittera ut en egen nyckel. Bokning gör man själv i en låda utanför bastun och badavgiften erläggs enligt anvisningar i bastun.

Mäklare och andra intresserade kan söka information om Lilium på hemsidan och där finns också våra Årsredovisningar tillgängliga för allmänheten.

Brf Lilium har också, som enda Brf i Farstadal, en välutrustad tvättstuga, som bokas direkt på plats av medlemmen. Kostnaden för användning av tvättstugan ingår i årsavgiften.

Slutligen bör nämnas att Brf Lilium är medlem i branchorganisationen Bostadsrätterna. Medlemskapet ger styrelsen bl.a kostnadsfri rådgivning i såväl juridiska som allmänna frågor i styrelsearbetet, liksom olika kurser och seminarier som berör livet i och omkring en brf. Fyra ggr/år får också medlemmarna i Lilium Bostadsrätternas egen tidning som en direktadresserad försändelse. Den innehåller mycket matnyttigt och ska ej förväxlas med reklamförsändelser av olika slag.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och i bra balans mellan avgifter, hyror och föreningens samlade utgifter i lagd budget, trots att inga avgiftshöjningar gjorts sedan april 2015 och att de fasta driftkostnaderna ständigt ökar. Föreningens samtliga lån ligger hos Swedbank och amorteras löpande sedan flera år och extra amorteringar har dessutom skett vid varje omsättningstillfälle. Under 2019 gjordes en omsättning av ett lån till en förmånlig ränta under en bindningstid av fem år.

För att sprida de negativa effekterna av ev. kommande räntehöjningar, har styrelsen under de gångna 10 åren haft som policy att binda lånen till 5-års perioder med minst ett års spridning av omsättningsdatum. Detta har visat sig vara mycket lönsamt och stabilt för vår ekonomi och innebär också ett slags försäkring mot att en räntehöjning skulle slå samtidigt mot alla tre lånen, vilket naturligtvis skulle drabba medlemmarna hårdare än vad den "trappstegshöjning" som nu skulle bli fallet. Någon ändring av den policyn är inte tänkt under perioden fram till nästa låneomsättning i aug 2021.

Under året har de fulla ekonomiska effekterna kunnat "räknas hem" av utbytet till LED lampor och åtföljande nedsäkring av tre av föreningens elabonnemang. Detta tillskott till driftbudgeten har bidragit till att styrelsen beslutat att tills vidare **sänka** årsavgifterna med tre (3) % from 2020-01-01.

För oförutsedda utgifter har Brf Lilium ett särskilt placeringskonto hos SBC sedan 2015. Trots en del smärre förbättrings- och underhållsarbeten har behållningen på detta konto kunnat bibehållas till 500 tkr, vilket hela tiden varit, och även fortsättningsvis är styrelsens mål.

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

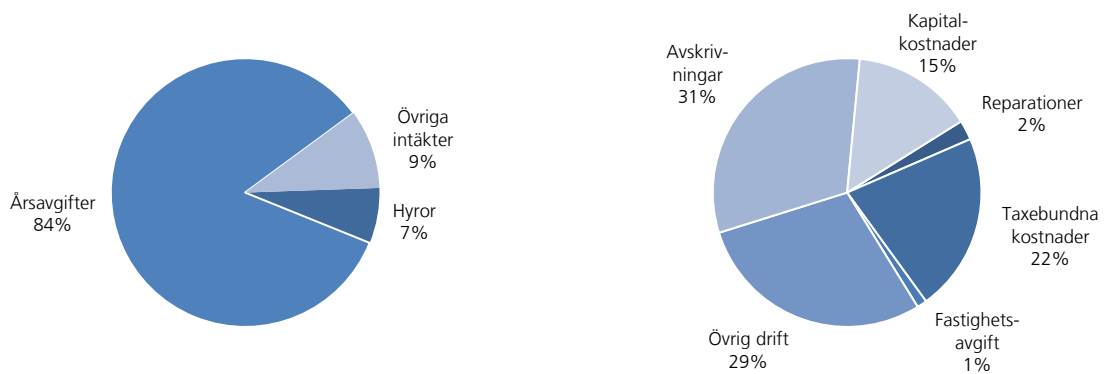
Trots vad som ovan sagts, vill styrelsen dock i sammanhanget påpeka, att en ändring av avgifter eller hyror kan beslutas av styrelsen, närhelst behov därav föreligger.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med -3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 349 338	1 221 164
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 025 708	2 996 365
Finansiella intäkter	0	7
Minskning kortfristiga fordringar	6 991	0
Ökning av kortfristiga skulder	67 696	0
	3 100 395	2 996 372
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 761 067	1 900 173
Finansiella kostnader	474 281	551 376
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 199
Minskning av långfristiga skulder	457 275	409 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 750
	2 692 623	2 868 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 757 110	1 349 338
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	407 772	128 174

*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 1 377 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför årets stämma, som avhölls 2019-05-28, hade ledamöterna Inga Pettersson och Marcus Evander valt att avsäga sig sina styrelseuppdrag. Valberedningen hade föreslagit Cristina Åkerblom och Mathias Jonestrand att väljas in i styrelsen som ordinarie ledamöter under en mandatperiod om två år intill stämman 2021. Så skedde också med acklamation.

Vidare omvaldes Tommy Westerberg och Carl- Magnus Persson som suppleanter under ett år intill stämman 2020.

Övriga ledamöter har ett år kvar av sin mandatperiod och sitter kvar intill årsstämmen 2020.

Valberedningen fick en delvis ny sammansättning genom att Kerstin Zaring valdes till ny ledamot, tillika sammankallande och Irene Aivert till ledamot av Valberedningen.

Under våren beslöt styrelsen, efter en snabbenkät bland medlemmarna, att utöka sopsorteringen med att införa särskilda kärl för utsorterat matavfall. Förutom de miljövinster som detta medför, kunde också antalet stora sopkärl minskas, varvid viss ekonomisk vinst uppkom för föreningen.

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

Kontroller och tillsyn av samtliga gemensamma utrymmen, inkl lägenhetsförråd samt låsta utrymmen som undercentral, elcentraler, vindar med fläktrum, genomförs som ett led i vår egenkontroll av miljön och skötseln, vid minst två tillfällen per år av styrelserepresentanter. I övrigt ombesörjs tillsynen av anlitade entreprenörer och genom fastighetsskötarens rondering inom och utomhus varannan vecka.

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

Verksamhet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört en ordinarie stämma och fem styrelsemöten inkl konstituerande möte. Härutöver sker ett löpande arbete inom styrelsen med kontinuerlig beredning av inkomna ärenden, vilka oftast leder till per Capsulam beslut. Dessa fastställs sedan vid kommande styrelsemöte. Närvaron vid styrelsemötena har även i år, glädjande nog, varit närmast hundra procentig, med även suppleanterna närvarande.

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

Information till medlemmarna lämnas främst genom digitala nyhetsbrev, vilka medlemmarna själva prenumererar på via vår hemsida. I samband med de välbesökta städdagarna vår och höst, liksom vid resandet av vår julgran på gården, lämnas allmän styrelseinformation, presentation av styrelsen och nya medlemmar samt tillfälle att diskutera eller ställa frågor. Vid alla tre tillfällena serverades enklare förplägnad under trivsamt samvaro på gården.

Under våren 2019 driftsattes, något försenat, det digitala hissövervakningssystemet "Connect 24/7" för våra hissar, vilket KONE offererat oss till rabatterat pris, mot att vi deltog som referensobjekt i deras marknadsföring. Därigenom kan hissarnas tillstånd följas upp i realtid och det förebyggande underhållet anpassas därefter. Vi har under året haft färre utryckningar än tidigare och inget längre driftavbrott med någon av våra fyra hissar.

Det överklagande till Länsstyrelsen över avgiften för "Kommunal Miljöinspektion" som styrelsen gjorde i feb -18 efter att kommunen debiterat oss en dubbel avgift för redan vidtagna och inrapporterade uppgifter har ännu inte resulterat efter något beslut i ärendet hos Länsstyrelsen. Trots påstötningar i feb -19 och jan -20 har man ännu inte, med hänvisning till resursbrist (!), kunnat handlägga vårt ärende. Bedömt beslutsdatum är nu under andra kvartalet 2020.

Vid stämman 2019 tillsattes en ny styrelse för Farstadals samfällighetsförening. Den första åtgärd som den nya styrelsen vidtog, trots Liliiums och Värmdö Bostäders protester, var att ta bort de effektiva farthinder på Rekord- och Publikvägarna som anlades så sent som våren 2018. Motiveringen till detta var att de var alltför effektiva och inte kunde passeras fortare än just rekommenderade 20 km/tim. Styrelsens bedömning är att snitthastigheten tyvärr ökat i området till men för gående och lekande barn.

Slutligen kan nämnas att styrelsen tillsatt en "enmansutredare", suppleanten Carl-Magnus Persson, för att försöka utröna intresset för och möjligheterna till att installera laddstolpe/-ar för elbilar i anslutning till någon/några av våra p-platser. Vid snabbenkäter i samband med höstens arbetsdag och julgransresningen kan dock sägas att intresset för installation av laddstolpar är minst sagt ljummet. Styrelsen återkommer i denna fråga, som inte är helt enkel att hantera, givet den situationen att i princip alla våra platser är tillsvidareuthyrda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	721	721	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 691	8 821	8 938	9 062
Elkostnad/m ² totalyta	60	59	63	55
Värmekostnad/m ² totalyta	57	64	56	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	55	56	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	157	188	248
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-231	-476	-575	-475
Nettoomsättning (tkr)	2 994	2 996	2 978	2 832

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	817 865	157 080	-47 500	708 285
S:a bundet eget kapital	94 302 865	157 080	-47 500	94 193 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 266 504	-157 080	-428 779	-2 680 645
Årets resultat	-230 742	-230 742	476 279	-476 279
S:a ansamlad förlust	-3 497 246	-387 822	47 500	-3 156 924
S:a eget kapital	90 805 619	-230 742	0	91 036 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-230 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 109 424
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 080
summa balanserat resultat	-3 497 246

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 497 246
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 993 787	2 995 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 921	808
Summa rörelseintäkter		3 025 708	2 996 365
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 323 184	-1 441 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 022	-372 773
Personalkostnader	Not 6	-88 861	-86 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 102	-1 021 102
Summa rörelsekostnader		-2 782 169	-2 921 275
RÖRELSERESULTAT		243 539	75 090
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 281	-551 376
Summa finansiella poster		-474 281	-551 369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 742	-476 279
ÅRETS RESULTAT		-230 742	-476 279

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	120 172 388	121 193 490
Summa materiella anläggningstillgångar	120 172 388	121 193 490
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	120 172 388	121 193 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	32 285	2 558
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 763 952	1 392 898
Summa kortfristiga fordringar	1 796 237	1 395 456
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 796 237	1 395 456
SUMMA TILLGÅNGAR	121 968 625	122 588 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	817 865	708 285
Summa bundet eget kapital		94 302 865	94 193 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 266 504	-2 680 645
Årets resultat		-230 742	-476 279
Summa fritt eget kapital		-3 497 246	-3 156 924
SUMMA EGET KAPITAL		90 805 619	91 036 361
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	30 158 200	20 961 500
Summa långfristiga skulder		30 158 200	20 961 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	409 700	10 063 675
Leverantörsskulder		213 033	113 991
Skatteskulder		3 874	41 925
Övriga skulder		40 817	40 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	337 383	330 864
Summa kortfristiga skulder		1 004 807	10 591 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 968 625	122 588 946

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 535 772	2 535 772
Hyror parkering	201 600	216 750
Bredbandsintäkter	147 552	147 552
Varmvattenintäkter	98 768	95 443
Avgift andrahandsuthyrning	10 058	0
Öresutjämning	37	40
	2 993 787	2 995 557

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	29 538	807
Övriga intäkter	2 383	1
	31 921	808

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 550
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	59 570	57 478
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 344	8 456
	Snöröjning/sandning	55 227	70 196
	Städning entreprenad	74 568	72 600
	Städning enligt beställning	2 743	8 929
	Mattvätt/Hyrmattor	25 160	22 864
	Hissbesiktning	4 709	4 559
	Myndighets tillsyn	0	5 250
	Gemensamma utrymmen	7 502	533
	Sophantering	7 337	6 587
	Gård	7 820	4 742
	Serviceavtal	97 634	78 225
	Förbrukningsmateriel	18 001	103 194
	Teleport/hissanläggning	10 500	10 500
	Brandskydd	0	229
	Fordon	0	191
		383 115	456 083
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 057	0
	Lås	10 481	5 432
	Värmeanläggning/undercentral	23 048	0
	Ventilation	9 293	25 572
	Elinstallationer	0	2 914
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 328
	Bredband	0	10 113
	Balkonger/altaner	29 538	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 056
	Garage/parkering	0	990
		78 417	54 405
	Periodiskt underhåll		
	Vind	0	47 500
		0	47 500
	Taxebundna kostnader		
	El	211 093	209 120
	Värme	201 182	225 563
	Vatten	199 462	194 663
	Sophämtning/renhållning	87 632	93 900
		699 369	723 245
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 515	45 520
	Samfällighetsavgift	76 864	75 563
		122 379	121 083
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 904	38 744
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 323 184	1 441 060

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	153 911	153 781
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	21 093
	Föreningskostnader	756	0
	Styrelseomkostnader	326	275
	Fritids- och trivselkostnader	2 925	3 756
	Studieverksamhet	1 188	0
	Förvaltningsarvode	156 930	152 183
	Administration	5 708	4 590
	Korttidsinventarier	2 043	1 295
	Konsultarvode	0	29 850
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 060	5 950
		349 022	372 773
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 400	70 264
	Kostnadsersättningar	648	118
	Sociala kostnader	13 813	15 958
		88 861	86 340
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 021 102	1 021 102
		1 021 102	1 021 102

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-5 291 510	-4 270 408
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 102	-1 021 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 312 612	-5 291 510
	Planenligt restvärde vid årets slut	120 172 388	121 193 490
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 231 000	26 231 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 600 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 890 000	11 360 000
		60 490 000	52 360 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 490 000	52 360 000
		60 490 000	52 360 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	1 244	1 244
	Skattekonto	5 598	42 316
	Klientmedel hos SBC	1 257 110	849 338
	Placeringskonto hos SBC	500 000	500 000
		1 763 952	1 392 898
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	708 285	551 205
	Reservering enligt stadgar	157 080	157 080
	Reservering enligt stadgar avser 2012	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 500	0
	Vid årets slut	817 865	708 285

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,680 %	10 425 000	10 525 000	2022-09-23
	Swedbank	0,900 %	9 606 400	9 863 675	2024-06-19
	Swedbank	1,410 %	10 536 500	10 636 500	2021-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		30 567 900	31 025 175	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-409 700	-10 063 675	
			30 158 200	20 961 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 519 400 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	72 147	86 726
	Avgifter och hyror	265 236	244 138
		337 383	330 864

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade under 2020. Inget av föreningens lån skall omsättas under 2020.

I slutet på februari erhöll vi äntligen Länsstyrelsens beslut i frågan om dubbla avgifter till Värmdö kommun i samband med sk Miljötillsyn. Som tidigare nämnts överklagade Brf Liliium i februari 2018 hos Länsstyrelsen kommunens beslut att debitera oss en avgift för att kontrollera i sina egna register att vi redan betalat lagstadgade avgifter till kommunen för att de registrerat att föreningen genomfört såväl godkända Radonmätningar som OVK. Länsstyrelsen beslöt att inte bifalla vårt överklagande utan man kom efter två årshandläggningstid fram till att det är helt i sin ordning att kommunen tar ut en avgift två gånger för samma sak. Inga stora summor, förvisso, men vi ansåg detta vara av prejudicerande betydelse inför kommande Miljöinspektioner av bostadsrättsföreningar. Styrelsen har dock beslutat att inte överklaga till nästa instans.

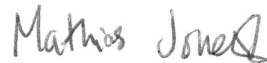
Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 3/4 2020



Staffan Robert Kvarnström
Ordförande

Mathias Bo Alexander Jonestrand
Ledamot



Sten Oskar Hugo Mejfelt Douhan
Ledamot



Conny Stig Wolmar
Ledamot



Anna Cristina Åkerblom
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 *Revisorans 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 15 april 2020


Jonas Ramning
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 440 000	2 535 772	2 535 000
Hyror parkering	195 000	201 600	216 000
Bredbandsintäkter	147 000	147 552	147 000
Varmvattenintäkter	103 000	98 768	101 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 058	0
Öresutjämning	0	37	0
Fakturerade kostnader	0	29 538	0
Övriga intäkter	0	2 383	0
	2 885 000	3 025 708	2 999 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-60 000	-59 570	-59 000
Fastighetskötsel gård beställning	-9 000	-12 344	-10 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-55 227	-60 000
Städning entreprenad	-76 000	-74 568	-75 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 743	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-24 000	-25 160	-25 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 709	-6 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-7 502	-4 000
Sopphantering	-6 000	-7 337	-6 000
Gård	-8 000	-7 820	-10 000
Serviceavtal	-110 000	-97 634	-55 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-18 001	-20 000
Teleport/hissanläggning	-11 000	-10 500	-23 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	0
Fordon	-100	0	-300
	-400 100	-383 115	-362 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-63 000
Tvättstuga	0	-6 057	0
Lås	-5 000	-10 481	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-2 500	-23 048	0
Ventilation	-25 000	-9 293	-25 000
Balkonger/altaner	0	-29 538	0
	-57 500	-78 417	-93 000
Periodiskt underhåll			
Hiss	0	0	-80 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-5 000
	0	0	-85 000
Taxebundna kostnader			
El	-218 000	-211 093	-190 000
Värme	-235 000	-201 182	-206 000
Vatten	-195 000	-199 462	-197 000
Sophämtning/renhållning	-98 000	-87 632	-96 000
	-746 000	-699 369	-689 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-45 515	-46 000
Samfällighetsavgift	-79 000	-76 864	-75 000
	-127 000	-122 379	-121 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-39 904	-40 000
	-40 000	-39 904	-40 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-160 000	-153 911	-190 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-18 750	-25 000
Föreningskostnader	-5 000	-756	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-326	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 925	-3 000
Studieverksamhet	0	-1 188	0
Förvaltningsarvode	-160 000	-156 930	-155 000
Administration	-8 000	-5 708	-8 000
Korttidsinventarier	0	-2 043	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 060	-6 000
	-366 000	-349 022	-390 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-67 000	-64 400	-63 000
Övriga arvoden	-10 000	-10 000	-10 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-648	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-13 813	-20 000
	-99 000	-88 861	-94 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 022 000	-1 021 102	-1 022 000
	-1 022 000	-1 021 102	-1 022 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 857 600	-2 782 169	-2 896 300
RÖRELSERESULTAT	27 400	243 539	102 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-400 000	-474 281	-500 000
	-400 000	-474 281	-500 000
RESULTAT	-372 600	-230 742	-397 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE