

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 10 april 2013 kl. 19:00

Lokal: VILLAN, Publikvägen 16, Gustavsberg

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande

Direkt efter stämmans formella avslutande kommer info att lämnas kring styrelsens fastställda budget och kommentarer kring denna.

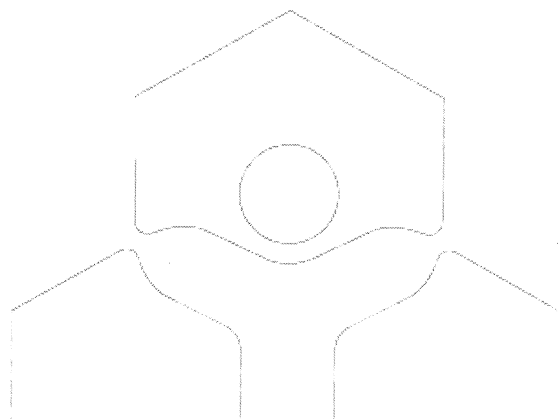
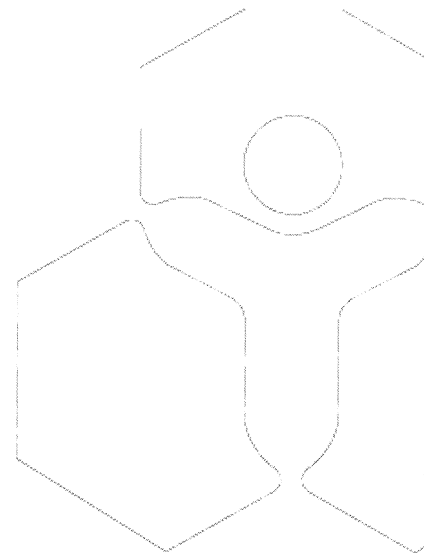
Kom gärna i god tid med tanke på att anmälan måste göras så att röstlängden kan upprättas korrekt innan mötet kan börja.

Hjärtligt välkomna

hälsar Styrelsen Brf Lilium

Gustavsberg den 18 mars 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Lilium





Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilium

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Farstadals Samfällighetsförening, FSF. Föreningens andel är dels GA:41 med 17,262%, dels GA:73 med 20,863%.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:394	2010	Värmdö kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

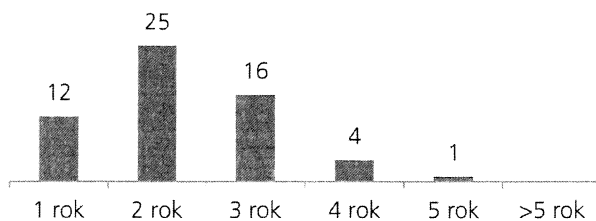
Fastigheterna bebyggdes 2010 - 2011 och består av 4 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2011.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



00

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Villan	Förvaltas i GA: 73

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hisservice	2012 - 2013	Ingår i garantiåtagande för Kone Hissar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av erforderliga takräcken	2014	Säkerhetsåtgärd
Hisservice	2014	Garantiåtagande tom 2016

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning med SBC	Slöts per 1 juli 2013. Avtal med JM AB/Fastum avslutades samtidigt genom förtida uppsägning
Teknisk förvaltning med SBC	Slöts okt 2013 med SBC att gälla from 2014 -01-01. Samtidigt avslutades avtalet med JM AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 58 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Styrelsen

Conny Stig Wolmar	Ledamot	
Hans Peter Ekrot	Ledamot	Avgick i samband med avflyttning 2013-12-01
Staffan Robert Kvarnström	Ledamot	Ordförande
Mathilde Beata Lovisa Ramel	Ledamot	
Nils Olof Garpö	Suppleant	
Shervin Zarei	Suppleant	Tillförordnad ledamot per 2013-12-01.
Per Bertil Lennart Feuk	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Staffan Robert Kvarnström, Mathilde Beata Lovisa Ramel, Conny Stig Wolmar, Per Bertil Lennart Feuk, Shervin Zarei och Nils Olof Garpö.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Ordinarie Extern
Per Andersson	Huvudansvarig revisor
Hans Norman	Revisorssuppleant

Valberedning

Sara Johansson	Sammanställande
Tomas Åberg	
Sabina Hammarberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har sju (två) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (en) lägenheter upplåtits i andra hand.

Under verksamhetsåret har styrelsen genomfört en föreningsstämma, ett konstituerande styrelsemöte samt 5 styrelsemöten.

En särskild arbetsgrupp bestående av Staffan Kvarnström, Mathilde Ramel och Conny Wolmar har därutöver arbetat med att infordra och utvärdera anbud och offerter i samband med det oplanerade bytet av ekonomisk förvaltare, liksom med förarbeten inför beslutet att anta en ny teknisk förvaltare. Ingångna förvaltningsavtal har påverkats enligt nedan.

Styrelsen har under året (per 07-01) ömsesidigt sagt upp det ekonomiska förvaltningsavtalet med JM AB/Fastum och istället tecknat ett nytt avtal ang. ekonomisk förvaltning med SBC AB från samma datum. Uppsägningen var föranledd av att JM AB sagt upp sitt avtal med FASTUM med omedelbar verkan, varvid vi erbjöds att i förtid lämna vårt avtal med JM AB som löpte tom 2013 -01-31. Styrelsen beslöt, under tidspress från JM AB, att redan nu teckna ett nytt förvaltningsavtal istället för att tvingas byta ekonomisk förvaltare ännu en gång under verksamhetsåret.

Vidare har JM AB sagt upp avtalet angående teknisk förvaltning och fastighetsskötsel per 2013-12-31. Ett nytt avtal ang. Administrativ teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med SBC AB att gälla from 2014-01-01.

Genom uppsägningen av avtalet med JM AB ang. teknisk förvaltning påverkades även underavtal rörande bl.a. trappstädning, snöröjning, trädgårdsskötsel, källsortering av avfall och driftövervakningen av föreningens tekniska system. Styrelsen har under hösten genomfört konkurrensupphandling av ovanstående tjänster liksom nya elavtal med Vattenfall, avtal med Telia samt COMHEM inför det kommande verksamhetsåret.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare och genom egna kontroller.

Under november har styrelsen och JM AB, med hjälp av auktoriserade besiktningsmän och i närvaro av styrelserepresentanter och representanter från JM AB, genomfört en s.k. tvåårsgarantibesiktning av fastigheten och samtliga lägenheter. Ett antal smärre fel har föranlett påpekanden och åtgärdande av felen pågår med hjälp av JM hantverkare och hantverkare från berörda underentreprenörer.

En lgh har genomgått en särskild utredning, beställd hos Ocab rörande misstänkta fuktskador. Ocab har i sin rapport föreslagit att JM bör vidta vissa åtgärder för att återställa lgh i fullgott skick och detta arbete pågår.

Det bör nämnas att såväl garantiinspektionen som efterföljande åtgärder skett i en positiv och konstruktiv samarbetsanda. Skriftlig dokumentation har överlämnats från besiktningsföretaget till parterna rörande resultatet av genomförda besiktningar. Samtliga garantianmärkingar såväl inom- som utomhus ska vara åtgärdade och godkända senast 2014-03-31.

Under verksamhetsåret har två välbesökta städdagar (vår resp. höst) genomförts samt ett "adventsparty" i samband med att den till föreningen donerade julgranen restes med gemensamma krafter. I samband med dessa sammankomster

lämnar styrelsen muntlig information rörande föreningsangelägenheter och allmän information om utveckling och byggnation kring Farstadal med omnejd.

Hemsidan www.brfliliu.se uppdateras och utvecklas kontinuerligt och därmed har, i kombination med arbetsdagarnas muntliga information, antalet skriftliga informationsbrev till medlemmarna inskränkts till det stadgeenligt minsta möjliga.

Styrelsen är representerad i varje uppgång utom i nr 23, sedan Peter Ekroth avflyttat. Efter förfrågan har Tomas Åberg åtagit sig att vara "portombud" i nr 23 för att ytterligare kunna korta informationsvägarna mellan medlemmar och styrelse.

Under året har styrelsen godkänt ytterligare två framställningar om inglasning av balkong och antalet inglasningar blir efter beviljade bygglov därmed 13 st.

Trädgårdsgruppen har under året, förutom sedvanlig skötsel och omsorg av planteringar och entrégrupper, även anskaffat "pallkragar" och odlat upp grönsaker mm som kunnat skördas av medlemmarna. Detta har uppskattats mycket och ledde även till ett förslag om plantering av vinbärsbuskar i anslutning till gränsen mot brf Sailor, vilket också genomförts.

I Grannsamverkansprojektet är fortfarande Shervin Zarei Brf Liliu's representant och i Farstadals samhällsförenings styrelse (FSF) har under året Bertil Feuk varit Brf Liliu's representant.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningsstämman avses genomföras torsdagen 10 april 2014.

Årets centrala upphandling av ventilationsfilter till samtliga lägenheter rönnte uppskattning av medlemmarna och kommer därför att återupprepas under våren.

För att säkerställa arbetsmiljön och säkerheten i samband med erforderliga takskottningar har styrelsen efter kontakt med vår entreprenör, Dimson, beslutat att montera ett kompletterande räcke längs befintlig spång på taken till samtliga hus. Arbetet genomfördes sista veckan i januari.

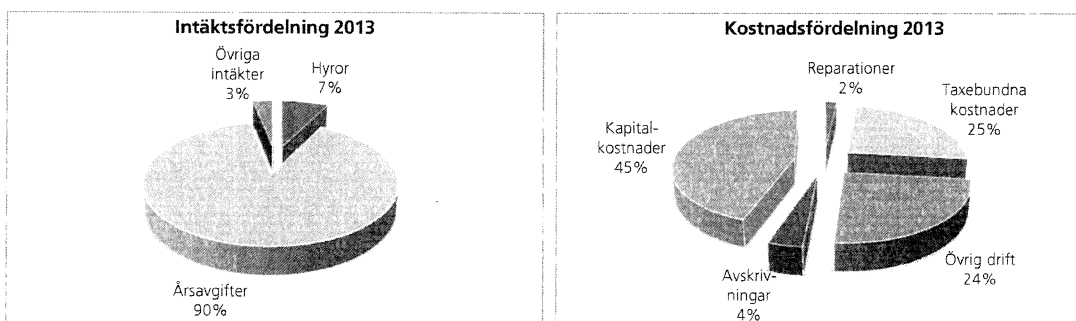
Städdagarna kommer att genomföras i oförändrad omfattning och genom det stora frivilliga deltagandet har vår- och höststädning kunnat strykas i det nya skötselavtalet, vilket ger en avsevärd besparing i vår budget. Trädgårdsgruppen kommer att fortsätta sitt arbete och mindre förbättringsarbeten kommer successivt att genomföras även under det kommande året.

Föreningens ekonomi

Enligt föreningens ekonomiska plan bör en årlig höjning ske med 2%. Detta skedde för första gången okt 2013, varför Liliu's årsavgifter under 2014 ligger 4 % under den ekonomiska planen och f.n. (mars-14) beräknas ingen höjning ske.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-10-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 517 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	674	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 255	9 280	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	59	58	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	52	48	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	51	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	317	354	0	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	208 206
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-43 332
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 300
summa balanserat resultat	76 574

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **76 574**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 606 811	2 553 938
Övriga rörelseintäkter		85 040	102 961
		2 691 852	2 656 899
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-336 911	-403 231
Reparationer		-47 298	-24 293
Taxebundna kostnader		-620 938	-590 716
Övriga driftskostnader		-70 031	-69 476
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		12 000	-12 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-135 363	-128 574
Personalkostnader		-72 009	-56 568
Avskrivningar		-97 000	-89 000
		-1 367 550	-1 373 858
RÖRELSERESULTAT		1 324 302	1 283 041
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		122	5 340
Räntekostnader		-1 116 218	-1 243 413
		-1 116 096	-1 238 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		208 206	44 968
ÅRETS RESULTAT		208 206	44 968

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	126 299 000	126 396 000
	126 299 000	126 396 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	126 299 000	126 396 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5	5 384
Övriga fordringar	2 029	2 546
Förutbetalda kostnader	Not 4	10 901
Upplupna intäkter	17 657	30 710
Avräkningskonto tidigare förvaltare	0	351 806
SBC klientmedel i SHB	562 640	0
	639 668	401 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	639 668	401 347
SUMMA TILLGÅNGAR	126 938 668	126 797 347

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 479 000	36 479 000
Upplåtelseavgifter		57 006 000	57 006 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	176 600	0
		93 661 600	93 485 000
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-131 632	0
Årets resultat		208 206	44 968
		76 574	44 968
SUMMA EGET KAPITAL		93 738 174	93 529 968
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	32 459 450	32 548 850
		32 459 450	32 548 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	89 400	89 400
Leverantörsskulder		167 211	98 219
Skatteskulder		0	24 000
Övriga kortfristiga skulder		10 604	0
Upplupna kostnader	Not 8	274 243	316 084
Förutbetalda avgifter och hyror		199 586	190 826
		741 044	718 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 938 668	126 797 347
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas. Föreningen tillämpar sig utav en progressiv avskrivningsplan fördelad på 100 år.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,092%	0,084%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 409 183	2 370 012
Hysesintäkter	197 628	183 926
	2 606 811	2 553 938

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	264 880	264 880
Snöröjning/sandning	3 125	0
Städning enligt beställning	0	1 081
Mattvätt/Hyrmattor	19 041	5 055
Gemensamma utrymmen	24 156	116 792
Gård	2 606	2 959
Förbrukningsmateriel	23 104	12 464
	336 911	403 231

Reparationer		
Fastighet förbättringar	11 994	23 087
Brf Lägenheter	1 075	0
Värmeanläggning/undercentral	18 000	0
Hiss	4 051	0
Mark/gård/utemiljö	12 178	1 206
	47 298	24 293

Not 2 fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	207 886	204 291
Värme	183 905	167 800
Vatten	198 787	180 013
Sophämtning/renhållning	30 360	38 612
	620 938	590 716
Övriga driftskostnader		
Försäkring	8 035	21 911
Samfällighetsavgift	18 384	0
Kabel-TV	43 612	47 465
Bredband	0	100
	70 031	69 476
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	12 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	3 761	3 441
Hyresförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	22 889	23 018
Föreningskostnader	11 718	3 615
Styrelseomkostnader	817	0
Fritids och Trivselkostnader	3 484	0
Förvaltningsarvode	67 500	70 000
Förvaltningsarvodena övriga	2 581	3 327
Administration	3 166	1 455
Korttidsinventarier	13 174	11 700
Konsultarvode	6 272	12 018
	135 363	128 574
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	64 018	44 000
Sociala kostnader	7 991	12 568
	72 009	56 568
Avskrivningar		
Byggnad	97 000	89 000
	97 000	89 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 379 550	1 373 858
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	126 485 000	126 485 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	126 485 000	126 485 000

Not 3 fortsättning	2013	2012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-89 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-97 000	-89 000
Utgående avskrivning enligt plan	-186 000	-89 000

Planenligt restvärde vid årets slut	126 299 000	126 396 000
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 085 000	21 085 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 200 000	0
Taxeringsvärde mark	10 518 000	0
	50 718 000	0

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	50 718 000	0
Lokaler	0	3 000 000
	50 718 000	3 000 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 740	0
Kabel-TV	10 913	10 901
Hyr mattor	0	2 528
Samfällighetsavgift	38 542	0
Övriga kostnader	2 142	18
	57 337	13 447

Not 5			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	176 600	176 600	0	0
Summa bundet eget kapital	93 661 600	176 600	0	93 485 000
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-131 632	-176 600	44 968	0
Årets resultat	208 206	208 206	-44 968	44 968
Summa fritt eget kapital	76 574	31 606	0	44 968
Summa eget kapital	93 738 174	208 206	0	93 529 968

Not 6	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	88 300	0
Reservering enligt stämmobeslut/stadgar avser 2012	88 300	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	176 600	0


Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,730 %	10 982 675	10 990 375	2016-08-25
Swedbank Hypotek	2,970 %	10 750 000	10 750 000	2017-09-25
Swedbank Hypotek	3,560 %	10 816 175	10 897 875	2014-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		32 548 850	32 638 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-89 400	-89 400	
		32 459 450	32 548 850	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 101 850 kr.

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	21 765	22 418
Värme	20 199	28 823
Extern revisor	12 750	18 642
Arvoden	30 455	34 000
Sociala avgifter	9 569	14 094
Ränta	176 381	186 874
Övriga kostnader	3 125	11 233
	274 243	316 084

GUSTAVSBERG den 18/3 2014


Shervin Zarei
Tillförordnad ledamot


Staffan Robert Kvarnström
Ledamot


Mathilde Beata Lovisa Ramel
Ledamot


Conny Stig Wolmar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2014


Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB
Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilium, org. nr 769621-5479

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilium för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilium för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor