

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lilium

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- 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 höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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 2014-12-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Farstadals Samfällighetsförening, FSF. Samfälligheten förvaltar GA:41 och GA:73, föreningens andel är 17,262% respektive 20,863%.

##### Styrelsen

Sabina Anneli Christina Hammarberg	Ledamot
Staffan Robert Kvarnström	Ledamot
Inga Sylvia Margareta Pettersson	Ledamot
Conny Stig Wolmar	Ledamot

Nils Olof Garpö	Suppleant
Josefin Åsa Thafvelin Tedfelt	Suppleant
Tomas Sven Börje Åberg	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Olof Garpö, Sabina Anneli Christina Hammarberg, Staffan Robert Kvarnström, Inga Sylvia Margareta Pettersson, Josefin Åsa Thafvelin Tedfelt, Conny Stig Wolmar och Tomas Sven Börje Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB Ordinarie Extern

Huvudansvarig revisor Per Andersson

### Valberedning

Minna Hinnunen

Sara Johansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-26. Extra stämma med anledning av föreslagen stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-30. Extra stämma med anledning av slutligt beslut om stadgeändring.

### 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.

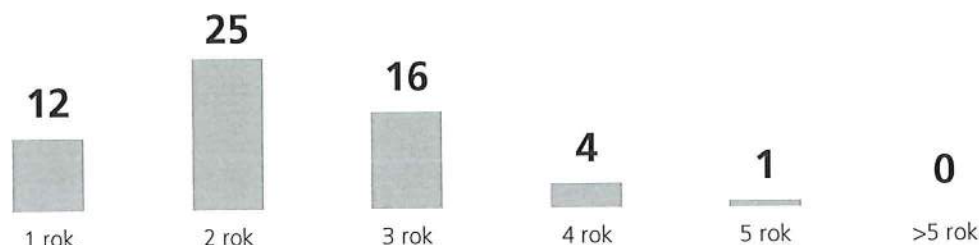
Fastighetens värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 517 m<sup>2</sup>, varav 3 517 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Villan

### Kommentar

Förvaltas i GA: 73

### Byggnadens tekniska status

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

Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hisservice	2013 - 2014	Kone Hissar
Hisservice	2012 - 2013	Ingår i garantiåtagande för Kone Hissar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hisservice	2015	Garantiåtagande tom 2016

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

#### Föreningens ekonomi

Styrelsen bedömer att ekonomin i föreningen är stabil och tillfredsställande god. Vid verksamhetsårets slut fanns likvida medel avsatta på transaktionskontot motsvarande föreningens yttre reparationsfond motsvarande stadgarnas minimibelopp, 264 tkr.

Trots genomförda och kommande avgiftshöjningar ligger avgiftsnivån fortfarande under den indikativa nivån i den ekonomiska planen från 2010. Brf Liliium genomgick SBC nyinrättade Boendeindikator och tilldelades där diplom med omdömet "Godkänd" på en skala Godkänd-Icke Godkänd. Detta anses ge ett mått både på föreningens ekonomi och styrelsens förmåga att sköta föreningen till medlemmarnas gagn, intressen och boendemiljö.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-04-01 med 2 %.

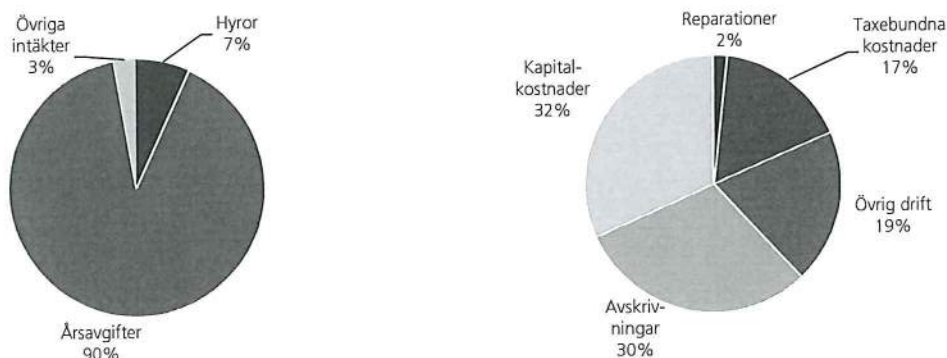
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-10-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>562 640</b>	<b>351 806</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 710 529	2 691 852
Finansiella intäkter	369	122
Minskning korta fordringar	55 855	0
Ökning av korta skulder	0	22 515
	<b>2 766 753</b>	<b>2 714 489</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 305 083	1 270 550
Finansiella kostnader	1 063 502	1 116 218
Ökning av korta fordringar	0	27 487
Minskning av föreningens lån	121 400	81 400
Minskning av korta skulder	75 507	0
	<b>-2 565 492</b>	<b>2 503 655</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>763 401</b>	<b>562 640</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>201 261</b>	<b>300 234</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Föreningen hade vid årets slut 84 (83) medlemmar.

Under året har 9 (7) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (två) lägenheter upplåtits i andra hand under kortare tid.

Föreningen äger 52 parkeringsplatser varav hälften är försedda med eluttag. P-platserna uthyres separat till medlemmarna och följer således ej med lägenheten. För närvarande är i princip samtliga p-platser uthyrda.

#### Verksamhet under året

Under verksamhetsåret har styrelsen genomfört en ordinarie föreningsstämma, två extra stämmor (se nedan), ett konstituerande styrelsemöte samt 6 styrelsemöten.

Styrelsen ansåg att våra stadgar, som fastställdes redan 2010, behövde ses över och anpassas bl.a. till ändrad lagstiftning. För att kunna genomföra detta krävdes, förutom själva översynsarbetet som gjordes inom styrelsen utan extern medverkan, två på varandra följande extra stämmor. Dessa genomfördes i okt rep nov 2014 och styrelsens förslag mottogs med acklamation vid båda stämmorna, varefter Bolagsverket kunde registrera de nya stadgarna att gälla från 23 dec 2014. Samtliga medlemmar har erhållit var sitt pappersexemplar och stadgarna finns tillgängliga som pdf-fil hos styrelsen för de som så önskar.

Föreningens ekonomiska förvaltare har även under det gångna verksamhetsåret varit SBC AB.

Föreningens tekniska förvaltning har sedan verksamhetsårets början övertagits av SBC AB från JM AB då kontraktstiden utlöp.

De löpande avtalen har kontinuerligt utvärderats och setts över av styrelsen och det kan konstateras att styrelsen är nöjd med hur förvaltningen sköts och med underentreprenörernas arbeten. Ett undantag utgör avtalet med tidigare takschnittningsentreprenör, Dimson AB, vilket fått till följd att ett nytt beredskapsavtal för takschnittning istället ingåtts med Fågelgruppen AB.

Vidare har avtalet med Nicator AB ang. vår trädgårdsskötsel sagts upp för omförhandling från entreprenörens sida eftersom de anser att det blivit dyrare än ursprungligen offererats.

Fjärrvärme och elförbrukning inom föreningens abonnemang följs noggrant upp inom styrelsen, vilket fått till följd att elförbrukningen numera avläses löpande per timma. Genom fortlöpande justeringar och gynnsamma avtal har kostnaderna för värme och el kunnat hållas i princip oförändrade under verksamhetsåret. Däremot har kostnaderna för VA höjts enligt den kommunala taxan, vilket styrelsen inte kunnat påverka.

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

"Restnoteringar" från föregående års garantibesiktning har under året åtgärdats i full utsträckning av JM AB, men fortfarande återstår ett takarbete i huskroppen 19-21 som kommer att utföras först under våren 2015. Brf Lilium har ett garantiavtal med JM AB som löper under fem år (okt 2016), men under återstående tid måste, enligt avtalet, anmälningar om misstänkta garantifel göras genom styrelsens försorg. Sak samma gäller med hissarna enligt garantiavtalet med Kone AB.

Under verksamhetsåret har två välbesökta städdagar (vår resp. höst) genomförts samt ännu ett "adventsparty" i samband med att den till föreningen donerade julgranen restes med gemensamma krafter. Detta har därmed blivit tradition! I samband med dessa sammankomster lämnar styrelsen muntlig information rörande föreningsangelägenheter och allmän information om utveckling och byggnation kring Farstadal med omnejd.

Hemsidan [www.brflilium](http://www.brflilium) 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 har varit representerad i alla fyra uppgångarna inom föreningen. Därigenom förkortas informationsvägarna ytterligare mellan medlemmar och styrelse.

Under året har styrelsen godkänt ytterligare framställande om inglasning av balkonger och antalet inglasningar blir efter beviljat bygglov därmed totalt 15 st.

Under hösten gjordes åter en central upphandling av ventilationsfilter till samtliga lgh. Nytt för året var att kostnaderna för detta nu togs av föreningen som en underhållsåtgärd och debiterades inte separat som tidigare skett.

Trädgårdsgruppen har under året med känsla och "gröna fingrar" utfört sedvanlig skötsel och omsorg av planteringar och entrégrupper. De uppskattade grönsaksodlingarna i våra "pallkragar" har skördats flitigt av medlemmarna och i princip har vi varit självförsörjande på gröna hushållskryddor under säsongen..

I Grannsamverkansprojektet är numera ordföranden föreningens representant och i Farstadals samhällsförening styrelse (FSF) har under året Tomas Åberg utsetts att vara styrelseledamot.

Slutligen skall nämnas att Brf Lilium under verksamhetsåret också har genomgått SBC "Boendeindikator" och blev också den första föreningen i landet att bli Godkänd av SBC. Att få stämpeln "SBC Godkänd" innebär att föreningen under ett år framåt fått en opartisk bedömning av hur styrelsen sköter sitt arbete inom tre kärnområden, fastighet, förvaltning och boendemiljö.

En "Godkänd Boendeindikator" anser vi också kan användas som en feedback för oss i styrelsen, men även att medlemmarna får ett kvitto på hur styrelsen sköter sig. Dessutom kan det ju bli en "varumärkeshöjare" för medlemmarna och för föreningen vid tex. försäljningar, bankkontakter, entreprenörsupphandlingar och liknande. Godkännandestämpeln återfinns ni på omslagets första sida och gäller under år 2015.

#### **Händelser efter året**

Föreningsstämman avses genomföras 22 april 2015.

Årets centrala upphandling och distribution av ventilationsfilter rönt uppskattning av medlemmarna och kommer därför att återupprepas med ett intervall av c:a 18 månader.

Kostnaderna för detta är numera budgeterade som en underhållsåtgärd inom föreningen, men medlemmarna får som vanligt sköta utbytet på egen hand.

Städdagarna kommer att genomföras i oförändrad omfattning och genom det stora frivilliga deltagandet har vår- och höststädning kunnat strykas i vår entreprenadupphandling. Detta bedöms återspegla sig även i den förnyade upphandlingen under våren.

Trädgårdsgruppen kommer att fortsätta sitt uppskattade arbete och frivilliga krafter är välkomna att kontakta Inga Pettersson.

Några planerade underhållsarbeten, förutom sedvanliga besiktning- och underhållsåtgärder av hissarna, är inte planerade under verksamhetsåret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 84 st  
Förändring från föregående år: +1 st (83 st)

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	696	685	674
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 220	9 255	9 280
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	59	58
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	52	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	57	51
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	302	317	354
Soliditet (%)	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-679	208	45
Nettoomsättning (tkr)	2 700	2 683	2 653

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 517 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-678 789
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	76 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 300
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-690 515</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	30 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-660 515</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 635 587	2 606 811
Övriga rörelseintäkter	Not 2	74 942	85 040
Summa rörelseintäkter		<b>2 710 529</b>	<b>2 691 852</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-314 193	-384 209
Driftkostnader	Not 4	-733 012	-678 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 342	-135 363
Personalkostnader	Not 6	-54 536	-72 009
Avskrivningar	Not 7	-1 021 102	-97 000
Summa rörelsekostnader		<b>-2 326 185</b>	<b>-1 367 550</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>384 344</b>	<b>1 324 302</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		369	122
Räntekostnader		-1 063 502	-1 116 218
Summa finansiella poster		<b>-1 063 133</b>	<b>-1 116 096</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-678 789</b>	<b>208 206</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 8	125 277 898	126 299 000
Summa byggnad och mark	<b>125 277 898</b>	<b>126 299 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>125 277 898</b>	<b>126 299 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 540	5
SBC Klientmedel i SHB	763 901	562 640
Övriga fordringar	9 703	2 029
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	8 930	74 994
Summa kortfristiga fordringar	<b>785 074</b>	<b>77 028</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>785 074</b>	<b>639 668</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>126 062 972</b>	<b>126 938 668</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	264 900	176 600
Summa eget kapital		<b>93 749 900</b>	<b>93 661 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 726	-131 632
Årets resultat		-678 789	208 206
Summa fritt eget kapital		<b>-690 515</b>	<b>76 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>93 059 385</b>	<b>93 738 174</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 210 050	32 459 450
Summa långfristiga skulder		<b>32 210 050</b>	<b>32 459 450</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	217 400	89 400
Leverantörsskulder		182 797	167 211
Övriga kortfristiga skulder		20 903	10 604
Upplup kostnader och förutb intäkter	Not 13	372 437	473 829
Summa kortfristiga skulder		<b>793 537</b>	<b>741 044</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 062 972</b>	<b>126 938 668</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	33 000 000	33 000 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anskaffningsvärdet för förningens fastighet har fördelats på byggnad och mark med utgångspunkt i taxeringsvärdet. Detta innebär att 5 146 000 har omklassificerats från byggnad till mark under året. Följande avskrivningar är beräknad på nyttjande period och är uttryckt i antal år.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	2 449 482	2 409 183
	Hyror parkering	186 105	197 628
		<b>2 635 587</b>	<b>2 606 811</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Varmvattenintäkter	64 454	75 043
	Fakturerade kostnader	9 744	1 244
	Öresutjämning	40	19
	Övriga intäkter	704	8 735
		<b>74 942</b>	<b>85 040</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	264 880
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 506	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 925	0
	Snöröjning/sandning	38 807	3 125
	Städning entreprenad	64 872	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 239	19 041
	Gemensamma utrymmen	1 125	24 156
	Gård	10 019	2 606
	Serviceavtal	32 930	0
	Förbrukningsmateriel	16 808	23 104
		<b>223 231</b>	<b>336 911</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	8 835	11 994
	Brf Lägenheter	929	1 075
	Tvättstuga	16 333	0
	Lås	2 931	0
	VVS	5 184	0
	Värmeanläggning/undercentral	741	18 000
	Ventilation	17 846	0
	Hiss	0	4 051
	Mark/gård/utemiljö	0	12 178
	Vattenskada	8 163	0
		<b>60 961</b>	<b>47 298</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	30 000	0
		<b>30 000</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>314 193</b>	<b>384 209</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	168 958	207 886
	Värme	146 752	183 905
	Vatten	204 918	198 787
	Sophämtning/renhållning	42 660	30 360
		<b>563 287</b>	<b>620 938</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 555	8 035
	Samfällighetsavgift	93 605	18 384
	Kabel-TV	54 565	43 612
		<b>169 725</b>	<b>70 031</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>-12 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>733 012</b>	<b>678 969</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	8 218	3 761
	Inkassering avgift/hyra	600	0
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	23 538	22 889
	Föreningskostnader	2 586	11 718
	Styrelseomkostnader	5 750	817
	Fritids och Trivselkostnader	2 878	3 484
	Förvaltningsarvode	133 590	67 500
	Förvaltningsarvoden övriga	9 300	2 581
	Administration	8 208	3 166
	Korttidsinventarier	2 844	13 174
	Konsultarvode	0	6 272
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	0
		<b>203 342</b>	<b>135 363</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 400	64 018
	Övriga arvoden	6 000	0
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	629	0
	Sociala kostnader	3 507	7 991
		<b>54 536</b>	<b>72 009</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	1 021 102	97 000
		<b>1 021 102</b>	<b>97 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	126 485 000	126 485 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>126 485 000</b>	<b>126 485 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-186 000	-89 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 102	-97 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 207 102</b>	<b>-186 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>125 277 898</b>	<b>126 299 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 231 000	21 085 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 200 000	40 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 518 000	10 518 000
		<b>50 718 000</b>	<b>50 718 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 718 000	50 718 000
		<b>50 718 000</b>	<b>50 718 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	5 740
	Kabel-TV	0	10 913
	Kabel TV	0	0
	Hyr mattor	0	0
	Samfällighetsavgift	0	38 542
	Övriga kostnader	0	2 142
	Förutbetalda arvoden och sociala avgifter	8 930	0
	Upplupna intäkter	0	17 657
		<b>8 930</b>	<b>74 994</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 479 000	0	0	36 479 000
Upplåtelseavgifter	57 006 000	0	0	57 006 000
Fond för yttre underhåll	264 900	88 300	0	176 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>93 749 900</b>	<b>88 300</b>	<b>0</b>	<b>93 661 600</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-11 726	-88 300	208 206	-131 632
Årets resultat	-678 789	-678 789	-208 206	208 206
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-690 515</b>	<b>-767 089</b>	<b>0</b>	<b>76 574</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>93 059 385</b>	<b>-678 789</b>	<b>0</b>	<b>93 738 174</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	176 600	0
Reservering enligt stadgar	88 300	88 300
Reservering enligt stadgar avser 2012	0	88 300
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>264 900</b>	<b>176 600</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,970 %	10 750 000	10 750 000	2017-09-25
Swedbank	2,240 %	10 702 475	10 816 175	2019-06-19
Swedbank	3,730 %	10 974 975	10 982 675	2016-08-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 427 450</b>	<b>32 548 850</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-217 400	-89 400	
		<b>32 210 050</b>	<b>32 459 450</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 340 450 kr.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	21 765
	Värme	0	20 199
	Extern revisor	0	12 750
	Arvoden	0	30 455
	Sociala avgifter	0	9 569
	Ränta	153 327	176 381
	Övriga kostnader	0	3 125
	Snöröjning	6 725	0
	Förutbetalda avgifter & hyror	212 385	199 586
		<b>372 437</b>	<b>473 829</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

GUNSTANSBERG  
SUNDSVALL den 24/3 2015

  
Sabina Anneli Christina Hammarberg  
Ledamot

  
Staffan Robert Kvarnström  
Ledamot

  
Inga Sylvia Margareta Pettersson  
Ledamot

  
Conny Stig Wolmar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2015

  
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 2014.

##### *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 2014 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 2014.

##### *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 ersättningskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor