

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilium

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2014-12-23 hos Bolagsverket.

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

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

Styrelsen

Sabina Anneli Christina Hammarberg	Ledamot	
Staffan Robert Kvarnström	Ledamot	Ordförande
Inga Sylvia Margareta Pettersson	Ledamot	
Josefin Åsa Thafvelin Tedfelt	Ledamot	
Conny Stig Wolmar	Ledamot	
Per Philip Nilsson	Suppleant	
Tomas Sven Börje Åberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sabina Anneli Christina Hammarberg, Staffan Robert Kvarnström, Per Philip Nilsson och Tomas Sven Börje Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Andersson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Irene Aivert

Conny Pettersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:394	2010	Värmdö kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 4 flerbostadshus.

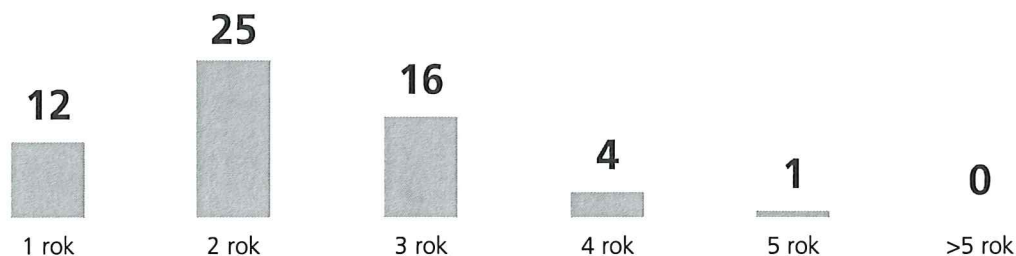
Värdeåret är 2011.

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 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Samtliga luftfilter i lägenheter har bytts ut. Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter.	2011 - 2016	
Hisservice	2011 - 2016	Ingår i Kone Hiss garantiåtagande
Planerat underhåll	År	Kommentar
Upphandling av hisservice i samband med garantitidens utgång	2016	Klart till 2017
Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen	2016	Enligt tillverkarens föreskrifter och i samråd med SBC
Hisservice	2016	Garantiåtagande tom 2016
Byte av tilluftfilter i samtliga lgh.	2017	Anskaffas centralt men resp medlem byter själv filtren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Slöts per 1 juli 2013 med SBC AB
Teknisk förvaltning	Slöts okt 2013 med SBC AB att gälla from 2014-01-01.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i god ordning och i balans. Enligt den 10-åriga ekonomiska planen bör månadsavgifterna höjas med 2 % årligen.

Genom att ekonomin är i balans beslöt styrelsen att inte höja 2015 års avgifter förrän fr.o.m. 1 april 2015.

Den stadgeenliga yttre reparationsfonden, vilken tidigare endast utgjorts av en bokföringspost, har under året realiserats och erforderliga medel finns sedan mars 2015 insatta på ett placeringskonto hos SBC AB/ Handelsbanken. Behållningen på det kontot var 400 142: - per 2016-01-01, vilket överstiger stadgeenligt minimibelopp.

Hyran för föreningens 52 p-platser har varit oförändrad sedan 2011. Styrelsen beslöt under hösten att höja avgiften med 25: -/mån och plats fr.o.m. 2016-01-01 för att ytterligare kunna förstärka den yttre reparationsfonden.

Någon avgiftshöjning för 2016 har ännu ej beslutats om, men styrelsen vill påpeka att en höjning/sänkning kan beslutas av styrelsen närhelst behov därav föreligger.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-04-11 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 810 578	2 710 529
Finansiella intäkter	223	369
Minskning kortfristiga fordringar	14 670	55 855
	2 825 471	2 766 753

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 320 258	1 305 083
Finansiella kostnader	965 726	1 063 502
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	217 400	121 400
Minskning av kortfristiga skulder	44 681	75 507
	-2 548 065	-2 565 492

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

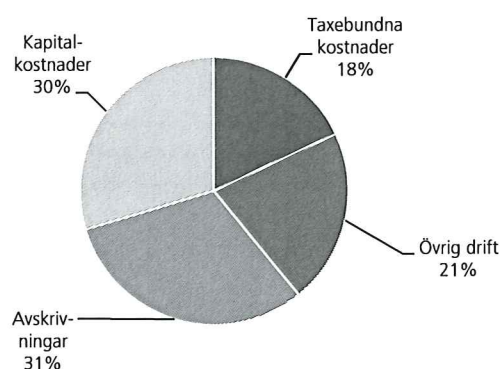
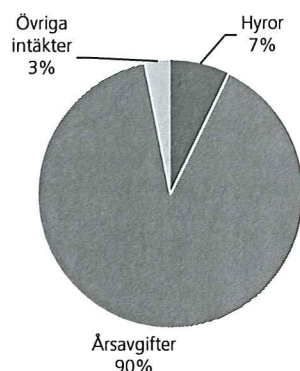
1 041 307 **763 901**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

277 406 **201 261**

*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 1 243 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. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Handwritten signature

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen hade vid årets slut 81 (84) medlemmar. Under året har 13(9) bostadsrätter överlåtits. Det relativt stora antalet överlåtelser kan till stor del tillskrivas marknadens efterfrågan och därmed den stora värdeökningen på bostadsrätter i Farstadal.

Ekonomi är förhållandevis god, varför planerad höjning av månadsavgiften enligt den ekonomiska planen med 2 % från årsskiftet kunde senareläggas till 2. kvartalet 2015. Vidare omvandlades i februari den stadgeenliga yttre reparationsfonden till ett reellt kapital, insatt på ett bundet, räntebärande placeringskonto hos SBC. Behållningen på kontot var 400 142: - (inkl. ränta) per 31 dec 2015.

Styrelsen har under året medgivit att tre (två) lägenheter upplåtits i andra hand under begränsad tid.

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

Underhåll och service enligt underhållsplanen och tillverkarnas anvisningar har löpande under året utförts på tekniska installationer och övrig utrustning. Kontroll av gemensamma utrymmen, undercentral, vindar med fläktrum, elcentraler mm. genomförs vid rondering av SBC underentreprenörer och genom särskilt nytecknat avtal med WIAB.

Verksamhet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört en ordinarie föreningsstämma, ett konstituerande möte och fem styrelsemöten. Vid stämman beslöts i enlighet med styrelsens förslag att utöka styrelsen med ytterligare en ledamot (fem ledamöter) men bibehålla två suppleanter. Därigenom kunde styrelsen tillföras ytterligare kompetens och även säkra kontinuiteten inför framtiden.

Information till medlemmarna lämnas dels på hemsidan brfilium.se och genom nyhetsbrev till dem som abonnerar på dessa. Hemsidan uppdateras och utvecklas kontinuerligt och en medlem har tillträtt som ny webbredaktör. Skriftlig information genom anslag eller utdelning har inskränkts till det minimum som stadgarna medger. Muntlig information har lämnats vid tre tillfällen; de mycket välbesökta vår- och höststäddagarna samt vid den traditionsenliga julgransresningen på första advent.

I samband med dessa informationstillfällen har deltagarna bjudits på grillkorv eller hamburgare samt adventsglögge.

Styrelsen har även detta år haft valda representanter från varje trappuppgång varigenom kontaktvägarna mellan medlemmar och styrelse ytterligare förenklas och förkortas.

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare har varit SBC AB. För att ge styrelsen, men även medlemmarna, en feedback på föreningens "allmänna tillstånd" har styrelsen inför 2014/15 genomgått SBC boendeindikator. Detta är en rullande process, varför styrelsen inför 2016 genomgått boendeindikatorn och även nu fått betyget "Godkänd". Detta innebär att föreningen fått en opartisk bedömning av hur styrelsen sköter sitt arbete inom de tre kärnområdena, fastighet, förvaltning och boendemiljö.

Godkännandestämpeln för 2016 pryder omslaget till denna årsredovisning, men kan även användas av både medlemmar och föreningen vid t.ex. försäljningar, bankkontakter, entreprenörshandlingar och liknande.

De löpande leverans- och entreprenörsavtalen har fortlöpande utvärderats och setts över av styrelsen och det kan konstateras att styrelsen är nöjd med hur förvaltningen sköts och med våra entreprenörers arbete.

Under året har ett nytt avtal tecknats med PB Mark o Miljö AB om skötseln av vår trädgårdsmiljö under sommarhalvåret.

Vinterunderhållet inom Farstadal har länge varit ett bekymmer med olika entreprenörer inom hela området. Fr.o.m. innevarande vinter har samtliga brf inom Farstadal utnyttjat den option i det tidigare avtal som Farstadals Samfällighetsförening (FSF) tecknat med PB Mark o Miljö AB, varför allt vinterunderhåll inom Farstadal (med undantag av Värmdö bostäders egen mark) nu sköts av en entreprenör. Redan nu kan tydligt konstateras kostnadseffektiviteten liksom de praktiska fördelarna av den tillämpade lösningen. Varje förening faktureras för arbetet på egen mark, medan arbetet på FSF gemensamma mark faktureras efter de andelstal som gäller för GA:41.

Övervakning och larmning av systemet för värme, ventilation, rökluckor och tappvärmevatten i vår undercentral (UC) och i fläktrummen är komplicerat och systemen övervakas genom tidigare tecknade avtal. För service och funktionskontroll har styrelsen tecknat ett särskilt avtal med WIAB. Detta i avsikt att säkerställa driften och konkreta åtgärder vid driftavbrott.

Tack vare fackkunskap i styrelsen sker ytterligare tillsyn och kontroll av våra system, närmast dagligen, vilket naturligtvis är till stort gagn för våra medlemmar.

Slutligen har ett avtal tecknats med Miljöhuset AB om rengöring och tvätt, en gång per vår och höst, av vårt soprum och våra sopkärl – något som är nog så viktigt men komplicerat då golvbrunn och vatten saknas i soprummet.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig yttre och inre besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar i samarbete med vår förvaltare. Därutöver gör styrelseledamöter återkommande kontroller av vindar, låsta driftutrymmen samt öppna gemensamma utrymmen.

Styrelsen anmäler även medlemmarnas garantiärenden till JM AB enligt gällande avtal, samt följer upp samtliga genomförda garantiåtgärder inom föreningens ansvar. Exempelvis har felaktigheter på yttertaket i nr 19/21 åtgärdats, utbyte av ståldörrar skett i undercentralen och utsugningsventilation från tvättstugan modifierats. I mån av tid har styrelsen även varit behjälplig vid uppföljning av arbeten inom medlemmens eget ansvar.

Samarbetet med JM garantiingenjör löper smidigt och bra och några större garantiärenden eller reklamationer har inte noterats under året.

En arbetsgrupp har tillsatts inom styrelsen för att undersöka alternativa och mer kostnadseffektiva lösningar till vårt inbyggda fibernät. Telia äger nätet fram till Lilioms hus och vårt TV-abonnemang löper hos COMHEM. Övriga teleabonnemang fungerar sedan 2011 på så sätt att den enskilde medlemmen sluter egna avtal med vald operatör. Arbetsgruppens syfte är att hitta förslag till lösningar så att en föreningsstämma kan besluta om den bästa lösningen. Arbetsgruppens arbete kompliceras genom att löptiderna för COMHEM är tre år. Något färdigt avtalsförslag kommer inte att föreligga från styrelsens sida inför 2016 års stämma.

Pågående byggnation i närområdet medför mycket partiklar i utomhusluften vilket sätter igen tilluftsfiltern i hög grad. Styrelsen beslöt därför att förkorta intervallen för filterbyte och nya filter till alla lägenheter anskaffades och distribuerades centralt redan efter ett års drift i november.

Den livaktiga Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt uppskattade arbete med att odla grönsaker och olika kryddor i pallkragar på gården. Medlemmarna underhåller och förnyar växter i våra utomhuskrukor under hela året, påtar och rensar i de rabatter som vår entreprenör ibland inte hinner med och ser till vår vackra utomhusmiljö i största allmänhet. Plats finns för ytterligare "Gröna fingrar" eller för sådana som vill lära sig litet mer.

Under hösten har i samarbete och samfinansiering med brf Sailor, ett ljuddämpande och klätterhindrande staket upphandlats och monterats mot Gustavsbergsvägen mellan våra respektive huskroppar. Staketets tillkomst innebär att ljudnivån på främst vår innergård och marklägenheterna upplevs som avsevärt lägre. Rent subjektivt uppger flera medlemmar att ljudnivån även på andra balkonger har sänkts. Söndertrampning av den branta slänten och vår fina plantering har helt upphört. Samtidigt har brf Siena slutfört sitt staketbygge mot vårt befintliga staket, varvid en viss ljuddämpande effekt erhållits även där. Framför allt har dock Farstadal nu fått en enhetlig fasad mot Gustavsbergsvägen, vilket förhöjer intrycket av en "egen" och sammanhängande stadsdel.

Antalet medlemmar med hemsjukvård eller hemtjänst har ökat något, varför styrelsen beslutat att de två handikappskyltade P-platserna på gården även får utnyttjas kostnadsfritt av hemtjänst/ hemsjukvård. Skyltning har anskaffats och monterats.

I Grannsamverkansprojektet har Josefin Thafvelin Tedfelt tagit över på Lilioms plats och även åtagit sig rollen som sammanhållande för projektet inom hela Farstadal.

I Farstadals Samfällighetsförening (FSF) har Staffan Kvarnström valts till ordförande med två- årsmandat t.om 2016. Inom ramen för FSF har ett ordförandesamarbete mellan samtliga sex föreningar i Farstadal kommit till stånd under året, med syftet att diskutera olika föreningserfarenheter, men även att kunna företräda Farstadals gemensamma angelägenheter utåt i olika frågor.

Slutligen bör nämnas att föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna. Detta ger oss bl.a tillgång till fri styrelserådgivning, men även fri utbildning inom Bostadsrätternas kursutbud. Flera av ledamöterna har under året på sin fritid genomgått olika kurser till nytta för styrelsearbetet.

Händelser efter året

Flera av medlemmarna har anmält behov av fardämpande åtgärder på Publikvägen. FSF, som markägare, har tagit ett principbeslut att inga gemensamma åtgärder kommer att göras eller bekostas inom Farstadal pga. områdets olika behov och utformning. Istället kommer man att skylta om infarterna från Idrottsvägen till "Rekommenderad max hastighet 20 km/tim" istället för tidigare "max 30 km/tim". Vidare medger man, att de enskilda Brf/VB efter framställan till och efter godkännande av FSF och då på egen bekostnad, kan få inrätta olika typer av farthindrande åtgärder på FSF mark.

Liliium har då, i samarbete och gemensam finansiering med brf Sailor, fått tillstånd att på FSF mark sätta upp en dubbelsidig skylt angivande "Rekommenderad max hastighet 20 km/tim" samt ett reflekterande avsmalningshinder. Skylt och hinder anskaffades och monterades i januari 2016.

Hyran av föreningens parkeringsplatser har varit oförändrad sedan 2011. Avsättning till den yttre reparationsfonden behöver utökas för att tillgodose även våra p-platser. Hyran för p-platser höjdes därför med 25: -/mån och plats from 2016-01-01.

Arbetsgruppen för ett bättre utnyttjande av vårt fibernät kommer att, **i direkt anslutning till Föreningsstämman-2016**, informera om arbetsläget och vilka olika förslag till lösningar som finns per april 2016. Uppsägningstiden hos COMHEM är ett år, vilket innebär att gällande avtal måste sägas upp i september 2016, för att kunna avslutas eller ändras per september 2017.

SBC AB har bytt underentreprenör för fastighetsskötseln fr.o.m. 2016-02-01. Rent praktiskt för vår del innebär detta endast att en ny fastighetsskötare från T&T förvaltning AB träder in i stället för från CEMI AB.

Under hösten 2016 kommer femårsgarantibesiktning att genomföras, vilken kommer att påkallas av föreningen i enlighet med gällande avtal. Vid besiktningen kommer enbart ärenden som varit föremål för garantiåtgärder sedan tvåårsbesiktningen att behandlas.

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelser under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87 st
Tillkommande medlemmar: 32 st
Avgående medlemmar: 36 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	696	685	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 158	9 220	9 255	9 280
Elkostnad/m ² totalyta	53	48	59	58
Värmekostnad/m ² totalyta	45	42	52	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	58	57	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	275	302	317	354
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-496	-679	208	45
Nettoomsättning (tkr)	2 809	2 710	2 683	2 653

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 517 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-496 285
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-660 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 300
summa balanserat resultat	-1 245 099

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

17 000
-1 228 099

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 809 477	2 709 825
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 101	704
Summa rörelseintäkter		2 810 578	2 710 529
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 050 548	-1 047 205
Övriga externa kostnader	Not 4	-201 540	-203 342
Personalkostnader	Not 5	-68 170	-54 536
Avskrivningar	Not 6	-1 021 102	-1 021 102
Summa rörelsekostnader		-2 341 360	-2 326 185
RÖRELSERESULTAT		469 218	384 344
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-965 726	-1 063 502
Summa finansiella poster		-965 503	-1 063 133
ÅRETS RESULTAT		-496 285	-678 789

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	124 256 796	125 277 898
Summa materiella anläggningstillgångar	124 256 796	125 277 898
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	124 256 796	125 277 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 540	2 540
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 045 270	773 604
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	8 930
Summa kortfristiga fordringar	1 047 810	785 074
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 047 810	785 074
SUMMA TILLGÅNGAR	125 304 606	126 062 972

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	323 200	264 900
Summa bundet eget kapital		93 808 200	93 749 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-748 814	-11 726
Årets resultat		-496 285	-678 789
Summa fritt eget kapital		-1 245 099	-690 514
SUMMA EGET KAPITAL		92 563 101	93 059 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	31 992 650	32 210 050
Summa långfristiga skulder		31 992 650	32 210 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	217 400	217 400
Leverantörsskulder		105 122	182 797
Skatteskulder		970	0
Övriga skulder		25 790	20 903
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	399 573	372 437
Summa kortfristiga skulder		748 855	793 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 304 606	126 062 972
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 523 340	2 449 482
	Hyror parkering	199 522	186 105
	Varmvattenintäkter	81 039	64 453
	Avgift andrahandsuthyrning	5 565	0
	Fakturerade kostnader	0	9 744
	Öresutjämning	11	40
		2 809 477	2 709 825

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1 101	704
		1 101	704

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 554	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	48 748	37 506
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 747	4 925
	Snöröjning/sandning	52 423	38 807
	Städning entreprenad	67 548	64 872
	Städning enligt beställning	1 755	0
	Mattvätt/Hyrmattor	21 160	16 239
	Myndighetstillsyn	3 150	0
	Gemensamma utrymmen	23 530	1 125
	Gård	7 571	10 019
	Serviceavtal	27 525	32 930
	Förbrukningsmateriel	13 943	16 808
	Störningsjour och larm	2 315	0
		283 969	223 231
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 835
	Brf Lägenheter	531	929
	Tvättstuga	4 247	16 333
	Sophantering/återvinning	5 450	0
	Lås	530	2 931
	VVS	10 733	5 184
	Värmeanläggning/undercentral	0	741
	Ventilation	2 594	17 846
	Skador/klotter/skadegörelse	1 344	0
	Vattenskada	0	8 163
		25 429	60 961
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	17 268	0
	Mark/gård/utemiljö	0	30 000
		17 268	30 000
	Taxebundna kostnader		
	El	184 789	168 958
	Värme	156 655	146 752
	Vatten	189 431	204 918
	Sophämtning/renhållning	55 032	42 660
		585 907	563 287
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 433	21 555
	Samfällighetsavgift	75 913	93 605
	Kabel-TV	43 659	54 565
		137 005	169 725
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	970	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 050 548	1 047 205

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	6 090	8 218
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Revisionsarvode extern revisor	31 365	23 538
	Föreningskostnader	937	2 586
	Styrelseomkostnader	117	5 750
	Fritids- och trivselkostnader	3 498	2 878
	Förvaltningsarvode	137 084	133 590
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 300
	Administration	6 421	8 208
	Korttidsinventarier	1 199	2 844
	Konsultarvode	8 999	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
		201 540	203 342

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 295	50 400
	Kostnadsersättningar	796	629
	Sociala kostnader	11 079	3 507
		68 170	54 536

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 021 102	1 021 102
		1 021 102	1 021 102

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	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	-1 207 102	-186 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 102	-1 021 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 228 204	-1 207 102
	Planenligt restvärde vid årets slut	124 256 796	125 277 898
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 231 000	26 231 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 200 000	40 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 518 000	10 518 000
		50 718 000	50 718 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 718 000	50 718 000
		50 718 000	50 718 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	3 909	9 744
	Skattekonto	54	-41
	Klientmedel hos SBC	641 165	763 901
	Placeringskonto hos SBC	400 142	0
		1 045 270	773 604
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda arvoden och sociala avgifter	0	8 930
		0	8 930

Not 10 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	323 200	88 300	-30 000	264 900
S:a bundet eget kapital	93 808 200	88 300	-30 000	93 749 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-748 814	-88 300	-648 789	-11 726
Årets resultat	-496 285	-496 285	678 789	-678 789
S:a ansamlad förlust	-1 245 099	-584 585	30 000	-690 514
S:a eget kapital	92 563 101	-496 285	0	93 059 386

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	264 900	176 600
Reservering enligt stadgar	88 300	88 300
Reservering enligt stadgar avser 2012 lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 000	0
Vid årets slut	323 200	264 900

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,970 %	10 750 000	10 750 000	2017-09-25
Swedbank	2,240 %	10 492 775	10 702 475	2019-06-19
Swedbank	3,730 %	10 967 275	10 974 975	2016-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		32 210 050	32 427 450	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-217 400	-217 400	
		31 992 650	32 210 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 123 050 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	152 538	153 327
Snöröjning	0	6 725
Förutbetalda avgifter och hyror	247 035	212 385
	399 573	372 437

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 4 / 4 2016


Sabina Anneli Christina Hammarberg
Ledamot


Staffan Robert Kvarnström
Ledamot


Inga Sylvia Margareta Pettersson
Ledamot


Josefin Åsa Thafvelin Tedfelt
Ledamot


Conny Stig Wolmar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2016


Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 2015.

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 2015 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 2015.

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

Stockholm den 4 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor