



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Lilium



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liliom

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

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

Styrelsen

Staffan Robert Kvarnström	Ledamot
Sten Oskar Hugo Mejfelt Douhan	Ledamot
Inga Sylvia Margareta Pettersson	Ledamot
Per Marcus Henry Wedmalm	Ledamot
Evander	
Conny Stig Wolmar	Ledamot
Carl-Magnus Caj Persson	Suppleant
Karl Tommy Westerberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Tennevik

Ordinarie Extern

First Ledger AB

Valberedning

Irene Aivert

Conny Pettersson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-20. Extra stämma med anledning av styrelsens förslag till stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gustavsberg 1:394	2010	Värmdö kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 4 flerbostadshus.

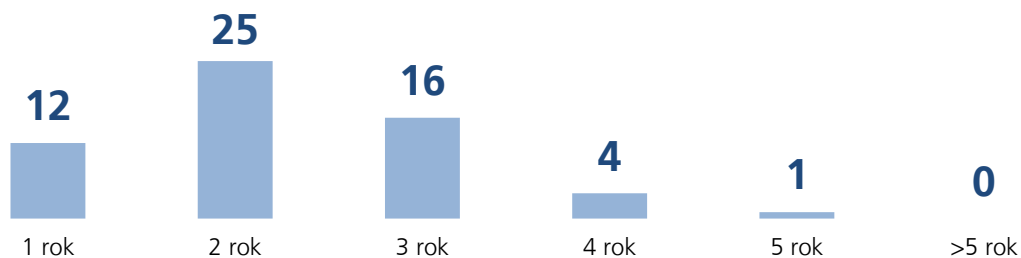
Värdeåret är 2011.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Villan

Kommentar

Förvaltas i GA: 73

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av luftfilter i varje lgh	2017	Central anskaffning men eget utbyte
Underhållsspolning av stammar och samtliga lgh	2017	Frändfors VVS AB
Utbyte av samtliga fönsterkoppel i föreningen	2017	Garantiåtgärd gm Svenska Fönster AB
OVK	2017	Franska Bukten AB
Hisservice	2011 - 2017	Serviceavtal med Kone Hissar AB
Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter.	2011 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen	2018	Enligt stadgarna och tillverkarens föreskrifter och i samråd med SBC
Byte av tilluftfilter i samtliga lgh.	2018	Anskaffas centralt men resp medlem byter själv filtren
Hisservice	2018	Löpande underhållsavtal tecknat med Kone Hissar AB
Utvändig målning av träpaneler, undercentralsbyggnad samt cykelförråd	2022	Enligt Uh - plan
OVK av samtliga system och lägenheter	2023	Intyg gäller till september 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.

Övrig information

Föreningen har en hemsida, brfliliium.se. Medlemmarna kan prenumerera på löpande informationsbrev via e-mail. Föreningen har också en egen tvättstuga som bokas direkt på plats av medlemmen.

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 har styrelsen inte beslutat om någon höjning av årsavgiften under 2017. Senaste gången avgifterna höjdes var det med 2 % from april 2015.

I samband med att ett av föreningens tre lån hos Swedbank omsattes per 2017-09-25, gjordes en extra amortering om 100 tkr samtidigt som en kvartalsvis amortering infördes även på det lånet. Således har numera föreningens samtliga lån hos Swedbank kvartalsvisa amorteringar i enlighet med styrelsens egna initiativ.

Den stadgeenliga årsvisa avsättningen i bokföringen till den yttre reparationsfonden höjdes from januari 2017 med det dubbla beloppet mot vad den ekonomiska planen rekommenderar. Därigenom svarar avsättningen mera mot det reella behovet. Styrelsen har beslutat att avsättningen till den yttre reparationsfonden skall ligga på samma nivå även framöver. Upplysningsvis så finns ingen "Inre reparationsfond " i Brf Liliium.

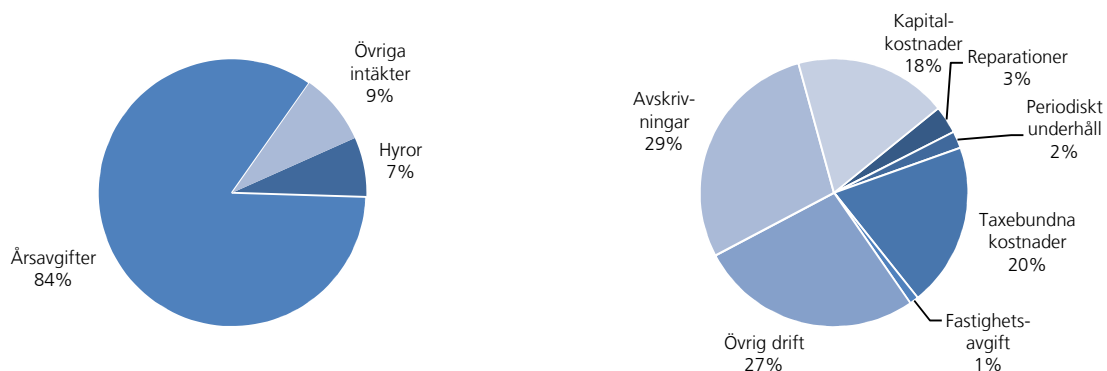
För att säkerställa en reparationsfond i reella medel har ett särskilt placeringskonto öppnats hos SBC from 2015-01-03. Styrelsens beslut innebär att maxsumman på det kontot ska vara 500 tkr. Behållningen på kontot var 2016-12-31 något över 500 tkr, varför någon ytterligare avsättning inte gjorts under året.

Någon höjning av årsavgiften har inte bedömts nödvändig för 2018, trots kraftigt höjda avgifter för el, elnät, fjärrvärme, VA och sophämtning under de senaste åren. Däremot har beslutats att from 2018-01-01 höja avgiften från 77: -/kvm till 100:-/kvm för tappvärmevattnet, som i vår förening uppmäts och debiteras per lägenhet i efterskott. From 2017 har också reducerad fastighetsskatt tillkommit och våra olika entreprenörer tillämpar indexreglering i sina avtal. Styrelsen vill i sammanhanget påpeka att en ändring av årsavgiften kan beslutas av styrelsen närhelst behov därav föreligger.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 200 340	1 041 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 008 769	2 844 922
Finansiella intäkter	0	94
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 690
Ökning av kortfristiga skulder	47 825	0
	3 056 594	2 846 706
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 900 917	1 427 177
Finansiella kostnader	662 048	871 900
Ökning av kortfristiga fordringar	38 106	0
Minskning av långfristiga skulder	434 700	340 475
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 121
	3 035 771	2 687 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 221 164	1 200 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	20 823	159 033

*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 1 315 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 värdeår, 2011. Föreningen betalar således halv avgift 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Bostadsrättsföreningen Liliu har sitt säte i Gustavsberg i Värmdö Kommun och hade vid årets slut 85 medlemmar. Under året har sju bostadsrätter överlåtits. Det relativt stora antalet överlåtelser beror på dels marknadens efterfrågan, dels att antalet en- och tvårumslägenheter är förhållandevis stort i föreningen.

Föreningens ekonomi är förhållandevis god, varför någon avgiftshöjning inte heller under 2017 behövt göras. Detta trots att avsevärda höjningar skett under året av taxorna för el, vatten, avlopp samt sophämtning. Omsättning av befintligt lån och förmånliga drift- och underhållsavtal har även i år medfört att föreningen kunnat göra extra amorteringar samt höjd amorteringstakt på ytterligare ett lån.

Att styrelsen äger fackkunskap inom flera kompetensområden liksom att medlemmarna till stor del visar engagemang och intresse för både gemensamt arbete och allmän trivsel bidrar också starkt till kostnadsmedvetandet och därmed en bättre ekonomi.

Den stadgeenliga yttre reparationsfonden, som ju är en ren bokföringspost, har under året utökats till att bättre motsvara det verkliga behovet, vilket framgår av balansräkningen. Till detta bör nämnas att föreningen även har avsatt ett reellt kapital, insatt på ett placeringskonto hos SBC och avsett för smärre yttre reparationer och underhåll. Målet om 500 tkr nåddes förra året och trots att det under 2017 bl.a. har utförts såväl obudgeterad förebyggande spolning av fastigheternas totala rörsystem, som ny installering och rengöring av samtliga imkanaler, är behållningen på det kontot oförändrat sedan föregående år.

Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand under begränsad tid. Föreningen debiterar en stadgeenlig avgift för beviljade andrahandsuthyrningar.

Föreningen äger 52 p-platser (varav hälften är försedda med motorvärmareuttag), avsedda för separat uthyrning till medlemmarna. P-platsen följer således ej med lägenheten vid ev. försäljning, utan ett särskilt kösystem tillämpas för uthyrningen. För närvarande är i princip alla p-platser uthyrda.

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

Kontroll av samtliga gemensamma utrymmen samt låsta utrymmen såsom undercentral, vindar med fläktrum, elcentraler mm. genomförs vid två tillfällen per år av styrelserepresentanter. I övrigt ombesörjs tillsynen av anlitade entreprenörer och genom rondering av fastighetsskötaren varannan vecka.

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

Under hösten utsattes föreningen för en kommunal tillsyn, med hänvisning till miljöbalken, av våra egenkontrollrutiner enligt miljöbalken. Det kostade, förutom tre styrelsemedlemmars deltagande, 5250:- plus moms för att kommunens inspektör ännu en gång skulle kontrollera att vi utfört föreskrivna åtgärder, vilka redan kostat oss en debitering från kommunens sida i samband med att obligatoriska åtgärder genomfördes. Samtliga erforderliga handlingar fanns redan hos kommunen, men tydligen på en annan enhet!

Under inspektionen framkom inga andra synpunkter än att den plastpyts vi haft i soprummet för att samla upp miljöfarligt avfall som batterier och glödlampor, inte var anmäld till länsstyrelsen och detta då till en kostnad av 275:- vart femte år (Sic!). Detta föranledde oss naturligtvis att genast göra oss av med pytsen (som var tom) och medlemmarna får nu istället själva ta hand om detta avfall.

Styrelsen har getts tillfälle att lämna synpunkter på debiteringen vilket har gjorts, men lämnats utan avseende. Ett överklagande till Länsstyrelsen kommer därför att göras under januari 2018.

Verksamhet under året

Styrelsen har under 2017 genomfört en ordinarie stämma och en extra stämma (föranledd av styrelsens förslag till stadgeändringar), fyrastyrelsemöten och ett konstituerande möte. Härutöver sker ett löpande arbete i styrelsen genom kommunikation över nätet, varigenom kontinuerlig beredning av ärenden kan ske och leda fram till per Capsulam beslut, vilka sedan formellt fastställs i kommande styrelseprotokoll.

Glädjande nog har även årets stämmor varit välbesökta och medlemmarna engagerar sig i stor utsträckning i föreningens verksamhet.

Information till medlemmarna lämnas främst genom digitala nyhetsbrev som medlemmarna själva prenumererar på. I samband med de välbesökta "städdagarna" vår och höst och den traditionsenliga resningen av föreningens julgran, lämnas muntlig information och tillfälle ges till frågor och diskussion under gemytliga former i samband med enklare grillstund eller glöggdrickande.

Särskilda portombud har ej behövts efter årets stämma eftersom styrelsen nu är representerad i varje uppgång och medlemmarna vet vem de kan vända sig till med direkta frågor.

Brf Liliium har anlitat SBC AB sedan flera år som såväl ekonomisk som teknisk förvaltare, och vi är mycket nöjda med såväl SBC AB som våra egna entreprenörers engagemang och goda arbete.

Både 2014 och 2016 har Brf Liliium genomgått SBC AB frivilliga "Boendeindikator" och har för avsikt att genomgå denna kvalitetsgranskning även under första kvartalet 2018. Denna ger styrelsen, men även medlemmarna och andra intresserade ett kvitto på hur styrelsen sköter sitt uppdrag inom de tre kärnområdena: Fastighet, förvaltning/ekonomi och boendemiljö.

Under våren konstaterades att fönsterkopplarna i flera lägenheter hade gått sönder, vilket gjorde fönstren svåra eller omöjliga att stänga. Problemet togs upp med JM trots att garantitiden utgått. Styrelsen inventerade samtliga lägenheters fönsterkoppel och fann att minst hälften var trasiga (spräckta eller söndervittrade). JM i sin tur kontaktade då leverantören, Svenska Fönster AB, som i sin tur utlovat 10 års garanti avseende fabrikationsfel. JM gjorde en besiktning och reklamerade fönstren, varefter leverantören under en vecka i nov bytte ut samtliga fönsterkoppel (c:a 1600 st.), till en ny och modifierad typ. Planering och genomförande av arbetet utfördes till full belåtenhet och kan tjäna som ett exempel på gott samarbete i kedjan Styrelsen - JM - underentreprenören (Sv. Fönster AB) - medlemmen.

Under mars har filterbyten vid friskluftsintagen skett i medlemmarnas lägenheter på sedvanligt sätt; Styrelsen beställer erforderliga filtertyper till varje lägenhet, sorterar och distribuerar till medlemmarna som sedan själva byter ut filtren bakom sina element. Kostnaden för filtren ingår i årsavgiften. Bytesintervallet har styrelsen i samråd med JM bedömt ligga på 18 månader.

Under våren gjordes, i förebyggande syfte, en fullständig hetvattenspolning av såväl föreningens samtliga stammar för avlopp och dränering, som de delar av systemet vilka enligt stadgarna åvilar den enskilde medlemmen. Detta ansvar är underhåll och rengöring av avloppssystemet inom den egna lägenheten fram till stamsystemet. Medlemmens ansvar är också att ta isär och göra rent lägenhetens samtliga vattenlås och golvbrunnar.

Vart sjätte år skall föreningen enligt lag låta genomföra en s.k. OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Den omfattar såväl föreningens anläggningar för ventilation som de delar som medlemmen själv ansvarar för. OVK:n genomfördes under september och förutom själva OVK genomfördes sotning/rengöring av imkanaler. I samband med detta hade styrelsen beslutat att, innan själva OVK, låta entreprenören göra en förnyad inställning och kontroll av samtliga lägenheters grundinställningar av utsugsdonen för luftflödet. Inga anmärkningar av betydelse framkom under kontrollen och samtliga lägenheter kunde inspekteras och kontrolleras. JM åtgärdade några smärre fel, trots att garantitiden formellt hade utgått.

Återigen ett bra exempel på gott samarbete mellan Styrelsen - JM - entreprenören (Franska Bukten AB) - den enskilde medlemmen.

Under året har genomförts stadgeenlig yttre och inre besiktning av föreningens hus (ej medlemmarnas lgh) och övriga tillgångar i samarbete med vår tekniske förvaltare. Rondering varannan vecka i låsta och allmänna utrymmen görs av vår fastighetsskötare och därutöver gör styrelseledamöter återkommande kontroller av vindar, låsta driftutrymmen samt övriga gemensamma utrymmen.

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

Fr.o.m. årsskiftet 2016/17 är föreningen kollektivt ansluten till Telias fiberbredband och digital TV. Det senare avser Telias grundutbud. Även bredbandstelefontjänst ingår i avtalet med Telia.

Styrelsen beslöt att fr.o.m. nov -17 utöka föreningens försäkringsavtal med Trygg-Hansa med ett kollektivt bostadsrättstillägg avseende samtliga 58 lägenheter. Detta innebär att medlemmens kostnad för sin egen hemförsäkring kan kraftigt reduceras samtidigt som det kollektiva bostadstillägget budgeterats inom ramen för

medlemmarnas årsavgift till föreningen. Rent administrativt innebär detta också en enklare och snabbare skadehantering vid eventuella skador som berör flera lägenheter och föreningens egendom.

Den livaktiga trädgårdsgruppen fortsätter sitt uppskattade arbete med grönsaksodlingar, blomsterpottor vid entréerna samt håller en allmän koll på att vår utomhusmiljö är trivsamt och inbjudande i största allmänhet. Plats finns för ytterligare "Gröna fingrar" för de som är intresserade. Kontakta gärna Inga Pettersson i styrelsen eller Ingegärd Feuk i nr 19.

En mindre snöslunga har inköpts för att bl.a. komplettera entreprenörens snöröjningsarbete vid våra trånga parkeringsplatser.

Brf Liliium är en av sju medlemmar (sex brf och Värmdö Bostäder) i Farstadals samfällighetsförening (FSF), vilken förvaltar gemensamhetsanläggningarna Gustavsberg GA:41 och GA:73. I GA: 41 ingår båda betalparkeringarna, viss gemensam mark, vägar, gator och lekplats med vinter- och sommarunderhåll samt gatubelysning och dagvattennät. I GA:73 ingår Villan (Värmdö Bostäder omfattas ej av GA: 73) med drift och underhåll av både byggnader och mark. Kostnaderna för FSF belastar i sin helhet medlemmarna efter fastställda andelstal och intäkterna från gästparkeringarna tillfaller indirekt föreningarna och Värmdö bostäder genom FSF driftsbudget. Inom FSF har också ett ordförandesamarbete utvecklats mellan föreningarna för att utbyta erfarenheter mm. Inom ramen för detta har projektet Grannsamverkan etablerats i Farstadal och sammankallande för den gruppen är Liliiums tidigare styrelseledamot Josefin Tafvelin-Tedfelt.

Slutligen bör nämnas att Brf Liliium är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna. Detta ger styrelsen fri tillgång till rådgivning i både juridiska och allmänna frågor, men även fri utbildning inom ramen för Bostadsrätternas kursutbud. Flera av ledamöterna har under året genomgått olika kurser till nytta för styrelsearbetet. Några gånger om året får samtliga medlemmar i Liliium Bostädernas egen tidning direkt i brevlådorna med artiklar och information om livet i och omkring en bostadsrättsförening mm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	721	717	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 938	9 062	9 158	9 220
Elkostnad/m ² totalyta	63	55	53	48
Värmekostnad/m ² totalyta	56	55	45	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	58	54	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	188	248	275	302
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-575	-475	-496	-679
Nettoomsättning (tkr)	2 978	2 832	2 809	2 710

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	551 205	157 080	0	394 125
S:a bundet eget kapital	94 036 205	157 080	0	93 879 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 948 267	-157 080	-475 163	-1 316 024
Årets resultat	-575 298	-575 298	475 163	-475 163
S:a ansamlad förlust	-2 523 565	-732 378	0	-1 791 187
S:a eget kapital	91 512 640	-575 298	0	92 087 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-575 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 791 187
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 080
summa balanserat resultat	-2 523 565

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 523 565
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 978 335	2 832 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 434	12 520
Summa rörelseintäkter		3 008 769	2 844 922
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 399 516	-1 149 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 889	-203 932
Personalkostnader	Not 6	-102 512	-73 249
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 102	-1 021 102
Summa rörelsekostnader		-2 922 019	-2 448 279
RÖRELSERESULTAT		86 750	396 643
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 048	-871 900
Summa finansiella poster		-662 048	-871 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-575 298	-475 163
ÅRETS RESULTAT		-575 298	-475 163

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	122 214 592	123 235 694
Summa materiella anläggningstillgångar	122 214 592	123 235 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	122 214 592	123 235 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 540	2 540
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 261 543	1 202 613
Summa kortfristiga fordringar	1 264 083	1 205 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 264 083	1 205 153
SUMMA TILLGÅNGAR	123 478 675	124 440 847

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	551 205	394 125
Summa bundet eget kapital		94 036 205	93 879 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 948 267	-1 316 024
Årets resultat		-575 298	-475 163
Summa fritt eget kapital		-2 523 565	-1 791 187
SUMMA EGET KAPITAL		91 512 640	92 087 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 025 175	31 559 875
Summa långfristiga skulder		31 025 175	31 559 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	409 700	309 700
Leverantörsskulder		113 904	85 438
Skatteskulder		38 106	970
Övriga skulder		40 088	31 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	339 062	364 937
Summa kortfristiga skulder		940 860	793 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 478 675	124 440 847

Noter

Belopp 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 535 772	2 535 772
Hyror parkering	215 275	214 730
Bredbandsintäkter	147 552	0
Varmvattenintäkter	72 647	74 090
Avgift andrahandsuthyrning	7 055	7 775
Öresutjämning	34	36
	2 978 335	2 832 403

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	10 009	0
Övriga intäkter	20 425	12 520
	30 434	12 520

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	963	2 222
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	56 252	48 748
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 913	12 397
	Snöröjning/sandning	46 109	66 387
	Städning entreprenad	71 112	69 516
	Mattvätt/Hyrmattor	23 163	22 569
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
	Hissbesiktning	4 396	0
	Sophantering	5 575	0
	Gård	13 458	6 211
	Serviceavtal	49 861	44 304
	Förbrukningsmateriel	17 927	11 272
	Teleport/hissanläggning	21 900	0
	Fordon	226	0
		335 855	283 626
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 850
	Sophantering/återvinning	0	4 700
	Entré/trapphus	0	1 525
	Lås	1 661	1 556
	VVS	17 350	2 390
	Värmeanläggning/undercentral	2 219	0
	Ventilation	90 568	3 725
	Elinstallationer	5 315	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 363	0
	Hiss	0	4 019
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 809
		118 476	43 574
	Periodiskt underhåll		
	VVS	58 125	0
	Huskropp utvändigt	13 822	0
	Fönster	1 388	1 794
		73 335	1 794
	Taxebundna kostnader		
	El	221 372	194 114
	Värme	197 749	192 817
	Vatten	196 920	203 696
	Sophämtning/renhållning	91 978	89 980
		708 020	680 607
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 953	26 197
	Samfällighetsavgift	72 558	70 384
	Kabel-TV	17 214	43 814
		125 725	140 395
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 106	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 399 516	1 149 995

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	196 915	6 294
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	29 175	28 656
	Föreningskostnader	1 408	406
	Styrelseomkostnader	68	3 266
	Fritids- och trivselkostnader	2 361	3 033
	Förvaltningsarvode	146 712	142 789
	Administration	7 030	9 566
	Korttidsinventarier	9 390	0
	Konsultarvode	0	4 092
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
		398 889	203 932
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 500	59 300
	Övriga arvoden	20 000	0
	Kostnadsersättningar	111	909
	Sociala kostnader	19 901	13 041
		102 512	73 249
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 021 102	1 021 102
		1 021 102	1 021 102

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31		
	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	-3 249 306	-2 228 204		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 102	-1 021 102		
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 270 408	-3 249 306		
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 214 592	123 235 694		
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 231 000	26 231 000		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	41 000 000		
	Taxeringsvärde mark	11 360 000	11 360 000		
		52 360 000	52 360 000		
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder	52 360 000	52 360 000		
		52 360 000	52 360 000		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Kundfordringar	1 244	1 244		
	Skattekonto	39 135	1 029		
	Klientmedel hos SBC	721 032	700 158		
	Placeringskonto hos SBC	500 132	500 182		
		1 261 543	1 202 613		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	394 125	323 200		
	Reservering enligt stadgar	157 080	87 925		
	Reservering enligt stadgar avser 2012	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-17 000		
	Vid årets slut	551 205	394 125		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	2,240 %	10 073 375	10 283 075	2019-06-19
	Swedbank	1,410 %	10 736 500	10 836 500	2021-08-25
	Swedbank	1,680 %	10 625 000	10 750 000	2022-09-23
	Summa skulder till kreditinstitut		31 434 875	31 869 575	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-409 700	-309 700	
			31 025 175	31 559 875	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 386 375 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	2 235	1 235
	Sociala avgifter	702	388
	Ränta	87 958	111 215
	Avgifter och hyror	248 167	252 099
		339 062	364 937

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under jan 2018 har Brf Liliium åter genomgått SBC AB "Boendeindikator" som är ett slags kvalitetssäkring avseende föreningen och dess skötsel. SBC skriver som förklaring till indikatorn: "De föreningar som lever upp till SBC krav på en välskött Brf får stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen aktivt arbetar för ett ökat värde på föreningen fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt".

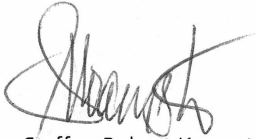
Även i år har Liliium erhållit betyget "SBC Godkänd" och godkännandestämpeln återfinns bl.a. på Årsredovisningens framsida. Om någon medlem vill använda sig av stämpeln i sina kontakter med bank, mäklare, mm, går det bra att kontakta styrelsen.

Styrelsen har konstaterat att kostnaden för löpande underhåll av belysningen i våra fastigheter, på gården och vid p-platserna har blivit allt dyrare. Stigande elpriser samtidigt som miljökrav reses på utfasning och deponering av äldre lampor med både kvicksilver och annat, gör att vi bestämt oss för att byta ut samtliga lampor till miljövänliga och energisnåla LED- lampor. I vissa fall måste också befintliga armaturer konverteras till LED- belysning. Offert har infodrats från Miljöbelysning Sverige AB, vilken firma har rekommenderats av vår tekniske förvaltare, SBC. Vid styrelsemöte 2018-01-30 beslöts att anta den lagda offerten och arbetet kommer att genomföras under våren. I offerten ingår bl.a. fem års garanti på ljuskällor samt hantering och miljöåtervinning av äldre miljöfarlig materiel. Detta får ses som en ren investering som betalar sig själv under en period av två till tre år, förutom vinsterna för miljön.

Innan sommaren 2018 kommer central anskaffning och utdelning av ventilationsfilter till lägenheterna ske. Det åligger medlemmarna själva att ombesörja bytet och lämna utbytta filter i återvinningen. Själva kostnaden för filtren står föreningen för.

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 13/2 2018



Staffan Robert Kvarnström
Ledamot



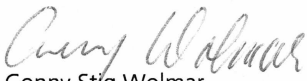
Sten Oskar Hugo Mejfelt Douhan
Ledamot



Inga Sylvia Margareta Pettersson
Ledamot

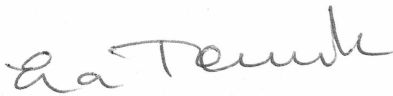


Per Marcus Henry Wedmalm Evander
Ledamot



Conny Stig Wolmar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2018



Eva Tennevik
Extern revisor

godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Liliom, Org. nr 769621-5479.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Liliom för år 2017.

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 31 december 2017 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Liliom för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 28 mars 2018



Eva Tennevik
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 535 772	2 535 772	2 535 772
Hyror parkering	213 900	215 275	217 800
Kabel-TV intäkter	160 000	0	147 552
Bredbandsintäkter	0	147 552	0
Varmvattenintäkter	100 000	72 647	60 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 611	7 055	2 583
Öresutjämning	0	34	0
Försäkringersättning	0	10 009	0
Övriga intäkter	0	20 425	0
	3 012 283	3 008 769	2 963 707
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-963	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-57 500	-56 252	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-4 913	-10 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-46 109	-55 000
Städning entreprenad	-73 000	-71 112	-71 000
Mattvätt/Hymattor	-23 500	-23 163	-22 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 000	-100 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 396	0
Sopphantering	0	-5 575	0
Gård	-10 000	-13 458	-10 000
Serviceavtal	-51 000	-49 861	-35 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-17 927	-20 000
Teleport/hissanläggning	0	-21 900	0
Fordon	0	-226	0
	-303 000	-335 855	-383 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Lås	0	-1 661	0
VVS	0	-17 350	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 219	0
Ventilation	0	-90 568	0
Elinstallationer	0	-5 315	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 363	0
	-100 000	-118 476	-100 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-58 125	0
Hiss	-35 000	0	-30 000
Huskropp utvändigt	0	-13 822	0
Fönster	0	-1 388	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	0	-5 000
	-40 000	-73 335	-35 000
Taxebundna kostnader			
El	-220 000	-221 372	-190 000
Värme	-196 000	-197 749	-190 000
Vatten	-203 000	-196 920	-200 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-91 978	-85 000
	-714 000	-708 020	-665 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-35 953	-26 700
Samfällighetsavgift	-72 000	-72 558	-72 000
Kabel-TV	0	-17 214	-171 552
	-112 000	-125 725	-270 252
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 276	-38 106	0
	-39 276	-38 106	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-170 000	-196 915	-5 500
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-29 175	-27 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 408	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-68	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 361	-5 000
Förvaltningsarvode	-152 500	-146 712	-148 500
Administration	-8 000	-7 030	-7 500
Korttidsinventarier	0	-9 390	0
Konsultarvode	-10 000	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 830	-6 000
	-381 500	-398 889	-215 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-61 500	-62 500	-59 300
Övriga arvoden	-10 000	-20 000	0
Bilersättning skattefri	-2 000	-111	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-19 323	-19 901	-18 630
	-92 823	-102 512	-78 930
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 021 102	-1 021 102	-1 021 102
	-1 021 102	-1 021 102	-1 021 102
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 803 701	-2 922 019	-2 768 784
RÖRELSERESULTAT	208 582	86 750	194 923
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-554 708	-662 048	-700 000
	-554 708	-662 048	-700 000
RESULTAT	-346 126	-575 298	-505 077