

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilium

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2080.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Farstadals Samfällighetsförening, FSF. Samfälligheten förvaltar Gustavsberg GA:31 och GA 73, föreningens andelar är 17,26 % respektive 20,86 %.

Styrelsen

Staffan Robert Kvarnström	Ordförande	
Ove Ingvar Jennesäter	Ledamot	
Sten Oskar Hugo Mejfelt Douhan	Ledamot	Nyckelansvarig
Bo Torsten Svenson	Ledamot	Teknikansvarig
Anna Cristina Åkerblom	Ledamot	Sekr och P-platsansvarig
Carl-Magnus Caj Persson	Suppleant	
Karl Tommy Westerberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ove Ingvar Jennesäter, Carl-Magnus Caj Persson, Karl Tommy Westerberg och Anna Cristina Åkerblom.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan John Paul Rosberg	Ordinarie Extern	Revea AB
Gabriel Turgay	Suppleant Extern	Revea AB

Valberedning

Kerstin Zaring	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:394	2010	Värmdö kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 4 flerbostadshus.

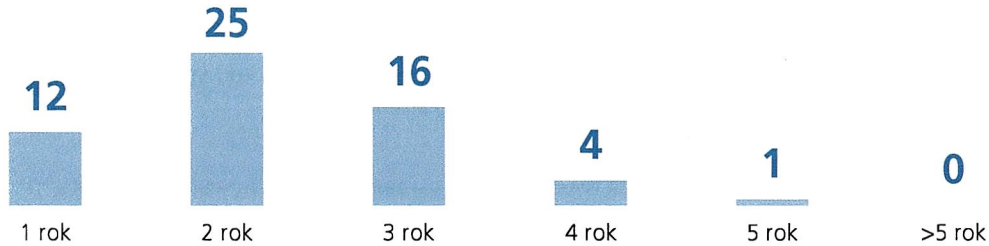
Värdeåret är 2011.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Villan

Kommentar

Förvaltas i GA: 73

50
SS
M
D

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av samtlig gårdsbelysning, belysning på p-platser samt samtliga trapphus har bytts ut till LED- belysning och armaturerna har anpassats därtill	2018 - 2023	Garanti på samtliga Led Lampor tom 2023 Miljöbelysning Svenska AB
Underhållsspolning av stammar och samtliga lgh	2017 - 2027	Frändfors VVS AB
OVK	2017 - 2023	Franska Bukten AB
Byte av Tilluftfilter i varje lgh	2012 - 2021	Central anskaffning men eget utbyte. Nästa byte sept 2021
Hisservice	2011 - 2021	Serviceavtal med Kone Hissar AB
Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter.	2011 - 2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändig målning av entrépartier 17-23, dörrar till undercentralsbyggnad samt cykelförråd	2021	Enl Uh - plan
Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen	2021	Enligt stadgarna och tillverkarens föreskrifter och i samråd med WIAB
Byte av tilluftfilter i samtliga lgh.	2021	Anskaffas centralt men resp medlem byter själv filtren
OVK av samtliga system och lägenheter	2023	Intyg gäller till sept 2023
I övrigt enl Uh-plan	2026	Löpande fram till dess
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 WIAB 2020 att gälla from 2020-12-01 och gäller tills vidare.
Vinterunderhåll samt sommarunderhåll	Hängavtal med Farstadals samfällighetsförenings avtal med PB Mark&Miljö AB sedan 2016 tills vidare
Egenkontrollprogram	Styrelsen har gjort upp ett egenkontrollprogram, där bl.a kontrakt och avtal med samtliga tecknade underavtal finns tillgängliga.

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Liliium bildades i maj 2010 och den första inflyttningen skedde under aug-sept 2011. Det planerade 10-årsjubileet blev dock inställt pga Coronapandemin. Ett försenat firande planeras istället att ske under hösten 2021 då 10-årsjubileet av inflyttningen äger rum. Allt beror förstås på hur pandemin utvecklar sig.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg i Värmdö kommun i Stockholms län. Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar och 58 lägenheter. Under året har 5 lägenheter överlåtits, vilket är tre lgh färre än föregående år. Försäljningspriserna har fortsatt öka och lägenheterna inom Liliium säljs snabbt och då med budgivning.

Under året har inga ansökningar om andrahandsuthyrning inkommit till styrelsen. Föreningen debiterar en stadgeenlig avgift för andrahandsuthyrningar.

BS
D
B
A

Brf Lilium äger 54 p-platser varav 27 st är försedda med med eluttag för motorvärmare. Platserna hyrs endast ut till föreningens medlemmar genom separata kontrakt. De följer således inte med lägenheten vid en ev. överlåtelse, utan ett särskilt kösystem tillämpas för uthyrningen. För närvarande finns ingen kö, utan någon enstaka plats är ledig. Cristina Åkerblom är styrelsens P-plats ansvarige.

Därutöver äger Lilium två P-platser på innergården, avsedda för tillfälliga besökare med hcp-tillstånd eller Hemsjukvård, samt en plats fritt upplåten för övriga besökare till Brf Lilium med tidsbegränsning till 30 minuter samt för lastning och lossning. I övrigt eftersträvar vi en bilfri innergård för en bättre och säkrare boendemiljö.

Parkeringsbestämmelserna i hela Farstadal inkl föreningarnas tomtmark övervakas av APCOA genom hängavtal. Ev. överskott av verksamheten tillförs FSF driftbudget, vilket indirekt påverkar vår egen budget.

Föreningen är kollektivt ansluten till Telias fiberbredband, fast bredbandstelefonti och digital-TV med Telias grundutbud om ca 20 kanaler. Avgiften debiteras månadsvis med f.n 212:- utöver årsavgiften till föreningen. Den enskilde medlemmen kan därutöver utöka kanalutbudet hos Telia eller ansluta ytterligare TV- apparater mot en extra rabatterad kostnad.

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

Vår livaktiga trädgårdsgrupp gör ett uppskattat arbete med grönsaksodlingar och årstidsväxter utanför entréerna. De håller också en allmän koll på att vår utomhusmiljö är trivsamt och inbjudande i största allmänhet. Plats finns för ytterligare "gröna fingrar" och intresserade kontakter Inga Pettersson eller Ingegerd Feuk i nr 19.

Själva trädgårdsskötseln under sommarhalvåret sköts med stor omsorg av vår entreprenör, PB Mark&Miljö AB som även anlitas som snöröjare och vinterentreprenör i hela Farstadal. Genom en gemensam upphandling har Farstadals samtliga sex brf och Samfällighetsföreningen både förbilligat och rationaliserat såväl sommar- som vinterunderhållet. Det ska dock noteras att varje P-plats, enligt hyreskontraktet, ska skottas, sandas och sopas under hela året genom förhyrarens egen försorg.

Föreningen ingår i Farstadals samfällighetsförening (FSF), som förvaltar den gemensamma marken inom Farstadal, såsom tillfartsvägar, betalparkeringar, gatubelysning, dagvattensystem samt lekplatsen på Rekordvägen. FSF har en egen styrelse med stadgar fastställda av Lantmäteriet. De sju medlemmarna finansierar helt FSF verksamhet genom utdebitering efter andelstal. Eftersom Lilium är Farstadals näst största Brf, betalar vi således procentuellt en hög avgift. Det blir ett slags extra skatt, till skillnad från fastigheterna på andra sidan Idrottsvägen, som betalar sina väghållningsavgifter via kommunalskatten, vilket boende i Lilium ju också gör, utöver samfällighetsavgiften.

FSF förvaltar också det för Bostadsrättsföreningarna gemensamma huset Villan. Den "skänktes" ursprungligen av JM till Brf i Farstadal och innehåller samlingslokal med kök, bastu- och relaxavdelning samt två möblerade övernattningsrum. Detaljer kring bokning, hyreskostnad mm återfinns på vår hemsida, brflilium.se

På hemsidan kan allmänheten läsa allmän information om Brf Lilium och medlemmarna kan logga in sig för att boka Villan och prenumerera på vårt interna Nyhetsbrev. Mäklarinformation samt våra Årsredovisningar återfinns öppet på vår hemsida brflilium.se och webbredaktör är Fredrik Lantz i nr 23.

Brf Lilium har som enda Brf i Farstadal en egen välutrustad tvättstuga i nr 17, vilken bokas direkt av medlemmen på bokningstavlan i tvättstugan. Kostnaden för användning av tvättstugan ingår fortfarande i årsavgiften.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och i bra balans mellan avgifter, hyror och föreningens samlade utgifter i verksamhetsårets budget.

Årsavgiften sänktes from 2020-01-01 men likviditeten är ändå fortsatt god. Innan dess hade inga höjningar av avgifterna gjorts sedan april 2015 trots att de fasta driftkostnaderna ständigt ökar. Vi har, som nämnts på annan plats, beställt en 60-årig underhållsplan gällande 2021--2080, för att kommande styrelser skall få ett underlag avseende planerade åtgärder och budgetera efter detta. Vid genomgång av planen med WIAB och SBC kunde konstateras att planens ekonomiska analys visar att vår yttre reparationsfond behöver stärkas för att svara mot kommande underhållsbehov. Hänsyn har dock i analysen inte tagits till föreningens förhållandevis stora amorteringar på våra lån. Detta är också ett sätt att stärka förmågan att nå upp till underhållsplanens framtida mål. Trots detta har styrelsen diskuterat behovet av att höja årsavgifterna med 2% from andra halvåret 2021. Styrelsen återkommer senare i nyhetsbrev om detta.

Under augusti kommer ett av våra tre lån att omsättas och i samband med det görs också en extra amortering. Styrelsen håller fast vid samma policy som tidigare vad avser bindningstider och spridning av omsättningstillfällena på våra lån, vilket visat sig vara både tryggt och framgångsrikt under åren.

För oförutsedda utgifter har Brf Lilium ett särskilt placeringskonto hos SBC sedan 2015. Behållningen, som tyvärr är räntefri, är fortfarande 500 tkr, vilket har varit och är styrelsens mål.

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

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

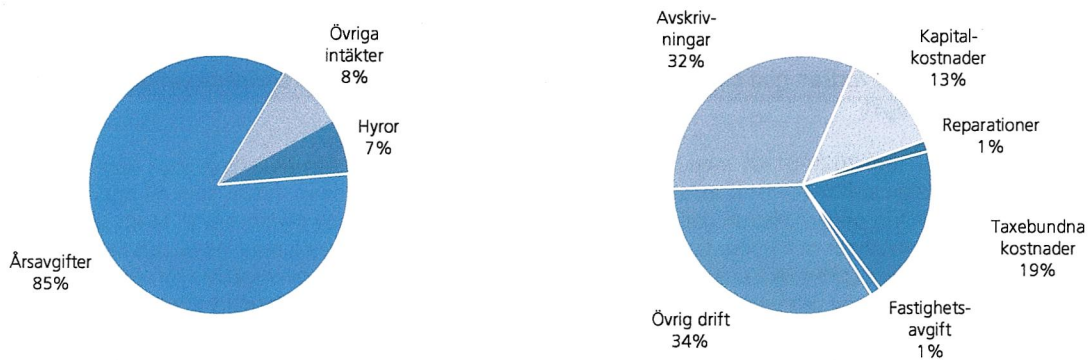
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 757 110	1 349 338
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 896 453	3 025 708
Finansiella intäkter	11	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 991
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 696
	2 896 464	3 100 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 747 497	1 761 067
Finansiella kostnader	407 481	474 281
Ökning av kortfristiga fordringar	38 825	0
Minskning av långfristiga skulder	462 125	457 275
Minskning av kortfristiga skulder	73 626	0
	2 729 554	2 692 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 924 020	1 757 110
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	166 910	407 772

*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 1 429 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 räkenskapsåret

Årets stämma avhölls tisdag 19 maj 2020. Coronatider präglade hela senvåren, varför stämman hölls utomhus på föreningens gård. Trots detta var anslutningen god med ett trettiotal närvarande medlemmar.

Inför årets stämma hade Conny Wolmar av sagt sig omval efter tio års värdefullt styrelsearbete i Liliium och han avtackades i vederbörlig ordning. Mathias Jonestrand avflyttar inom kort och avsäger sig sin styrelsepost. I enlighet med valberedningens förslag omvaldes Staffan Kvarnström och Oskar Douhan som ledamöter under ytterligare en period om två år. Kvarnström valdes av det konstituerande styrelsemötet senare samma dag till ordförande under samma period. Valberedningen hade vidare föreslagit nyval av Bo Svensson som ledamot och teknikansvarig, inför en period om två år och Ove Jennesäter, genom fyllnadsval efter Jonestrand, som ledamot under ett år. Stämman röstade i enlighet med valberedningens förslag.

Carl- Magnus Persson och Tommy Westerberg omvaldes som suppleanter under ytterligare ett år.

Ledamoten Cristina Åkerblom har ytterligare ett år kvar av sin mandatperiod och sitter kvar till årsstämmen 2021.

Irene Aivert avsåg sin plats i valberedningen och någon ny kandidat som ledamot i valberedningen fanns inte vid tiden för stämman. Till sammankallande och ledamot av valberedningen omvaldes Kerstin Zaring. Stämman uppdrog åt styrelsen och Zaring att, vid behov, under verksamhetsåret adjungera ytterligare ledamot till valberedningen.

Under våren beslutade styrelsen att säga upp vårt avtal med SBC AB beträffande teknisk förvaltning. Sex års erfarenheter visade att de tjänster som vi avtalat med SBC, med undantag för själva fastighetsskötseln, täcks dels av befintligt avtal med WIAB, dels genom den kompetens som funnits och fortfarande finns inom styrelsen. Befintligt avtal om viss teknisk förvaltning med WIAB utökades därför med löpande fastighetsskötsel och med möjlighet att avropa tjänster beträffande mer komplicerade underhålls- och reparationsarbeten. Uppsägningstiden med SBC var sex månader, men överlämning till WIAB skedde successivt under hösten 2020. Den 16 dec 2020 avtackades formellt vår trogne fastighetsskötare Micke Nothin och Hans Ritzén axlade hans mantel. Han har skött vår undercentral under många år och är väl förtrogen med både Brf Liliium och Brf Sailor.

Underhåll och service enligt JM första underhållsplan och tillverkarnas olika råd och föreskrifter har utförts löpande under året på våra tekniska installationer och övrig väsentlig utrustning, genom fastighetsskötaren och anlitade underentreprenörers försorg och särskilt tecknade avtal.

Avtalet med KONE AB benämnt "Connect H24/7" som ingicks under föregående år, har visat sig fungera bra och inte ett enda stopp på hissarna har rapporterats under året.

Kontroll och tillsyn av samtliga gemensamma utrymmen, inkl lägenhetsförråd samt låsta utrymmen som undercentral (UC), elcentraler, vindar med fläktrum, genomförs som ett led i styrelsens egenkontroll. Denna avser ordning, brandskydd, miljö och skötsel och sker löpande och även mer genomgripande vid minst två tillfällen per år. I övrigt ombesörjs tillsynen av anlitade entreprenörer och genom fastighetsskötarens rondering inom- och utomhus varannan vecka.

Under en av styrelsens kontroller i samband med kraftigt regnväder under september, upptäcktes vattenläckage kring en taklucka på vinden i nr 23.

Liknande läckage hade åtgärdats av JM under garantitiden i nr 19 och 21. Ocab anlätades för opartisk besiktning och JM accepterade deras rapport och åtgärdade både undertak och plåtarbeten i likhet med vad som tidigare gjorts. Detta arbete blev ganska omfattande eftersom även alla takgenomgångar i nr 17 samtidigt åtgärdades i enlighet med Ocabs rekommendation. I samma veva upptäckte WIAB vid sin halvårsvisa funktionskontroll av rökluckorna i nr 17 och 23, att utlösningssanordningen i nr 17, som fjärrmanövreras på elektrisk väg, hade havererat och perforerat plexiglas kupolen. Även detta fick vi JM att bekosta som en "Good-will" åtgärd. En total kostnad om totalt nästan 100 tkr kunde därmed undvikas genom ett aktivt egenkontrollarbete och ett gott samarbete med JM eftermarknad och WIAB.

Den första underhållsplanen som JM utarbetat, sträckte sig fram t.om 2020 och var av förståeliga skäl ganska summarisk, eftersom det handlade om en nyproduktion och med hänsyn till gällande 5-års garantitid. Styrelsen beslutade därför att ta in offert på en UH-plan från 2021 tom 2080. WIAB erbjöd sig att via sin underentreprenör Projektledarna, utarbeta en modern UH-plan, med åtgärdsförslag inkl beräknad kostnad år från år under den tiden. Planen uppdateras vid behov och är att betrakta som ett arv och en hjälp för olika styrelser allteftersom åren går. En sådan plan efterfrågas även av långivande banker, försäkringsbolag, mäklare mfl och är att betrakta som ett levande dokument av stort värde.

Enligt Projektledarnas representant och i enlighet med såväl SBC, WIAB som vår egen uppfattning är fastigheterna i mycket gott skick och väl underhållna, såväl utvändigt som invändigt. Tillhörande markområden är likaså i gott skick och väl underhållna.

Verksamhet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört en ordinarie stämma och fem styrelsemöten inkl konstituerande möte. Härutöver sker ett löpande arbete inom styrelsen med kontinuerlig beredning av inkomna ärenden, vilka oftast leder till per Capsulam beslut, som protokollförs vid nästkommande styrelsemöte. Närvaron vid styrelsemötena har även i år, trots Coronapandemien, glädjande nog varit närmast hundra procentig, med även suppleanterna närvarande för att öka transparensten och även hålla suppleanterna uppdaterade vid ev. behov av att inträda såsom ersättare.

Lika glädjande är också att årets stämma som vanligt var välbesökt trots omständigheterna. Vårens städdag genomfördes en vardag, med enbart deltagande av medlemmar i "mogen ålder" för att minska risken för smittspridning. Folkhälsomyndigheten hade lättat något inför höstens städdag som genomfördes på sedvanligt sätt med styrelseinformation, presentation av nya medlemmar och avslutande mingel med korvgrillning.

När det var dags för den traditionsenliga julgransresningen var restriktionerna återigen skärpta, varför minimalt antal som erfordrades för att resa granen, samlades kring denna, medan mingel och glöggdrickande skedde i spridda grupper.

Vi tillämnar individuell mätning av varmvattnet och vår entreprenör, Brunata (tidigare MINOL), har under året pga pandemin och risken för smittspridning, inte velat skicka ut servicemän till de lgh vars mätare bedömts behöva service. Detta har, tillsammans med den nya momsbeläggning av varmvattenförsäljningen från föreningen till medlemmarna, förorsakat vissa problem kring kvartalsdebiteringarna, vilket vi beklagar. Alla data finns dock lagrade hos Brunata och vi står i ständig kontakt med såväl Brunata som SBC, vilken sköter debiteringarna, för att allt ska bli korrekt.

Styrelsesuppleanten Carl-Magnus Persson (Nr 23) har sedan något år utsetts att vara "enmansutredare" i frågan om behovet av ev. införande av laddstolpar. I samband med arbetsdagar och julgransresningar görs regelmässigt en enkät hos de närvarande om behovet av laddningsplatser för el- eller hybridbilar. Även under det gångna året har intresset för laddningsstolpar dock varit minst sagt ljummet, men frågan bevakas även framledes.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	721	721	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 560	8 691	8 821	8 938
Elkostnad/m ² totalyta	55	60	59	63
Värmekostnad/m ² totalyta	38	57	64	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	57	55	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	135	157	188
Soliditet (%)	75	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-280	-231	-476	-575
Nettoomsättning (tkr)	2 855	2 994	2 996	2 978

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	999 335	181 470	0	817 865
S:a bundet eget kapital	94 484 335	181 470	0	94 302 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 678 716	-181 470	-230 742	-3 266 504
Årets resultat	-279 616	-279 616	230 742	-230 742
S:a ansamlad förlust	-3 958 333	-461 086	0	-3 497 246
S:a eget kapital	90 526 002	-279 616	0	90 805 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-279 616
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 497 246
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 470
summa balanserat resultat	-3 958 332

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 958 332
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 854 998	2 993 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 455	31 921
Summa rörelseintäkter		2 896 453	3 025 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 204 472	-1 323 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 484	-349 022
Personalkostnader	Not 6	-91 541	-88 861
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 102	-1 021 102
Summa rörelsekostnader		-2 768 599	-2 782 169
RÖRELSERESULTAT		127 854	243 539
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 481	-474 281
Summa finansiella poster		-407 470	-474 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-279 616	-230 742
ÅRETS RESULTAT		-279 616	-230 742

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	119 151 286	120 172 388
Summa materiella anläggningstillgångar	119 151 286	120 172 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	119 151 286	120 172 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	41 596	32 285
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 960 376	1 763 952
Summa kortfristiga fordringar	2 001 972	1 796 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 001 972	1 796 237
SUMMA TILLGÅNGAR	121 153 259	121 968 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	999 335	817 865
Summa bundet eget kapital		94 484 335	94 302 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 678 716	-3 266 504
Årets resultat		-279 616	-230 742
Summa fritt eget kapital		-3 958 333	-3 497 246
SUMMA EGET KAPITAL		90 526 002	90 805 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 359 575	30 158 200
Summa långfristiga skulder		19 359 575	30 158 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 746 200	409 700
Leverantörsskulder		173 469	213 033
Skatteskulder		2 351	3 874
Övriga skulder		42 338	40 817
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	303 323	337 383
Summa kortfristiga skulder		11 267 681	1 004 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 153 259	121 968 625

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 459 997	2 535 772
Hyror parkering	193 299	201 600
Bredbandsintäkter	147 552	147 552
Varmvattenintäkter	52 860	98 768
Avgift andrahandsuthyrning	1 183	10 058
Öresutjämning	107	37
	2 854 998	2 993 787

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 129	29 538
Försäkringsersättning	29 538	0
Övriga intäkter	1 788	2 383
	41 455	31 921

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 166	59 570
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 331	12 344
	Snöröjning/sandning	21 210	55 227
	Städning entreprenad	76 176	74 568
	Städning enligt beställning	7 541	2 743
	Mattvätt/Hyrmattor	24 069	25 160
	Hissbesiktning	4 833	4 709
	Gemensamma utrymmen	5 174	7 502
	Sophantering	7 619	7 337
	Gård	6 133	7 820
	Serviceavtal	119 152	97 634
	Förbrukningsmateriel	29 788	18 001
	Teleport/hissanläggning	10 885	10 500
		388 077	383 115
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 375	0
	Tvättstuga	6 887	6 057
	Sophantering/återvinning	6 023	0
	Entré/trapphus	1 525	0
	Lås	7 197	10 481
	VVS	2 907	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 767	23 048
	Ventilation	2 450	9 293
	Balkonger/altaner	0	29 538
	Mark/gård/utemiljö	955	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 380	0
		46 466	78 417
	Taxebundna kostnader		
	El	192 243	211 093
	Värme	133 491	201 182
	Vatten	180 390	199 462
	Sophämtning/renehållning	90 904	87 632
		597 028	699 369
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 618	45 515
	Samfällighetsavgift	76 871	76 864
		131 489	122 379
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 412	39 904
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 204 472	1 323 184

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	154 452	153 911
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	584	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 750
	Föreningskostnader	438	756
	Styrelseomkostnader	389	326
	Fritids- och trivselkostnader	3 674	2 925
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	163 054	156 930
	Förvaltningsarvodena övriga	3 750	0
	Administration	8 886	5 708
	Korttidsinventarier	14 317	2 043
	Konsultarvode	75 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 190	6 060
		451 484	349 022

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 800	74 400
	Kostnadsersättningar	531	648
	Sociala kostnader	14 210	13 813
		91 541	88 861

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 021 102	1 021 102
		1 021 102	1 021 102

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-6 312 612	-5 291 510
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 102	-1 021 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 333 714	-6 312 612
	Planenligt restvärde vid årets slut	119 151 286	120 172 388
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 231 000	26 231 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 600 000	46 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 890 000	13 890 000
		60 490 000	60 490 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 490 000	60 490 000
		60 490 000	60 490 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	1 244
	Skattekonto	18 856	5 598
	Klientmedel hos SBC	1 424 020	1 257 110
	Placeringskonto hos SBC	500 000	500 000
	Fordringar kreditfakturor	17 500	0
		1 960 376	1 763 952
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	817 865	708 285
	Reservering enligt stadgar	181 470	157 080
	Reservering enligt stadgar avser 2012	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-47 500
	Vid årets slut	999 335	817 865

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,410 %	10 436 500	10 536 500	2021-08-25
Swedbank	0,900 %	9 344 275	9 606 400	2024-06-19
Swedbank	1,680 %	10 325 000	10 425 000	2022-09-23
Summa skulder till kreditinstitut		30 105 775	30 567 900	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 746 200	-409 700	
		19 359 575	30 158 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 957 275 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

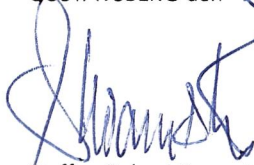
	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	50 059	72 147
Avgifter och hyror	253 264	265 236
	303 323	337 383

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade att utföras under 2021 enligt vår nya Underhållsplan. Ett av föreningens lån skall omsättas under augusti 2021. En extra amortering om 100 tkr planeras att göras i samband med den låneomsättningen.

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 25 / 2 2021



Staffan Robert Kvarnström
Ordförande



Ove Ingvar Jennesäter
Ledamot



Sten Oskar Hugo Mejfelt Douhan
Ledamot



Bo Torsten Svenson
Ledamot



Anna Cristina Åkerblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2021



Stefan John Paul Rosberg
Extern revisor
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilium

Org.nr 769621-5479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilium för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-15 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilium för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-03-16



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor