

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liliom

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 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 (17,26%) och GA:73 (20,86%).

Styrelsen

Staffan R Kvarnström	Ordförande
Karl Alversjö	Ledamot
Linda Elisabeth Nygren	Ledamot
Bo Torsten Svensson	Ledamot
Anna Cristina Åkerblom	Ledamot
Jenny Hållbus	Suppleant
Stefan John Paul Rosberg	Huvudansvarig revisor
Gabriel Turgay	Revisorssuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jenny Hållbus, Linda Elisabeth Nygren och Anna Cristina Åkerblom.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan John Paul Rosberg
Gabriel Turgay

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Revea AB
Revea AB

Valberedning

Inga Pettersson
Kerstin Zaring

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-17. Extra stämma med anledning av att ordinarie ledamoten Dustin Eaton avsagt sig sitt uppdrag.

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.

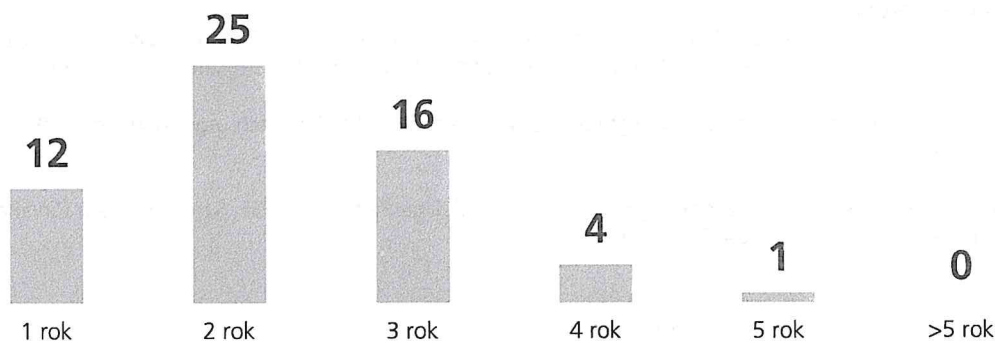
Värdeåret är 2011.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Villan

Kommentar

Förvaltas av Farstadals
samfällighetsförening inom G:A 73

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
26 av föreningens befintliga eluttag för motorvärmare vid föreningens P-platser har konverterats till kombinerade motorvärmare- och laddningsuttag för elfordon.	2021 - 2022	Tidigareläggning gentemot UH-planen tack vare 50% bidrag från SNV. Konverteringen utförd av Miljöbelysning Sverige AB och överlämnades driftsatt och godkänd under mars- 2022
Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen	2021 - 2022	Enligt stadgarna och tillverkarens föreskrifter och i samråd med WIAB. Utbyte av kompressor till luftvärmepump i Undercentral.
Utbyte av samtlig gårdsbelysning, belysning på p-platser samt samtliga trapphus har bytts ut till LED- belysning och armaturerna har anpassats därtill	2018 - 2023	Fem års garanti på samtliga Led Lampor tom 2023 Miljöbelysning Svenska AB
Underhållsspolning av stammar och samtliga lgh	2017 - 2027	Frändfors VVS AB
Byte av Tilluftfilter i varje lgh	2012 - 2023	Central anskaffning men eget utbyte. Nästa byte feb 2023
Hisservice	2011 - 2026	Omförhandlat serviceavtal med Kone Hissar AB from jan 2022.
Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter.	2011 - 2022	Löpande underhåll genom WIAB
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2023	
Utvändig målning av Undercentral och Cykelförråd	2023	Uppskjutet två år mot UH-planen.
Byte av tilluftfilter i samtliga lgh.	2023	Anskaffas centralt men resp medlem byter själv filtren
Rengöring av ventilationskanaler och OVK av samtliga system och lägenheter	2023	Intyg gäller till sept 2023. Genomförs vecka 13 enligt offert från WIAB
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.

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Här hänvisas till tidigare inlagd allmän information samt vår hemsida brfiliium.se

Föreningens ekonomi

Föreningen har en förhållandevis god och långsiktig ekonomi med en god likviditet, trots höjda låneräntor och hög inflation på såväl rörliga utgifter som taxebundna kostnader. Budgeten har under året visat sig vara hållbar och utan större förändringar varken på utgifts- eller inkomstsidan. Föreningen har under åren prioriterat att amortera sina lån före sänkta månadsavgifter, vilket nu visat sig vara en god långsiktig strategi.

Under september omförhandlades ett av våra lån vid en tidpunkt då räntorna höjts väsentligt. Handelsbanken erbjöd en s.k. räntegaranti om lånet bands innan förfalldatum. Styrelsen beslöt därför att avsluta ytterligare ett lån hos Swedbank och överföra detta till Handelsbanken. Genom detta förfarande hann vi binda lånet innan räntehöjningen några dagar innan vårt omsättningsdatum. Vi kunde nu binda lånet under tre år, med en ränta om 0,5% under den ränta som annars hade varit för handen vid förfalldatum. Trots detta blev den nya räntan avsevärt högre än vad vi kalkylerat med. En extra amortering om 100 tkr gjordes även denna gång i samband med omsättningen av lånet.

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

Den under året driftsatta konverteringen av våra tidigare motorvärmarruttag till kombinerade motorvärmar- och laddningsuttag för elfordon, har visat sig vara en god investering som höjt värdet på föreningens bostäder på längre sikt. Det sökta bidraget från SNV för konverteringen utbetalades planenligt.

Dock har antalet "oförutsedda utgifter" bet smärre reparationer och åtgärder utöver vår uh-plan medfört att likviditeten påverkats negativt i större omfattning än vad som förutsetts. Här kan nämnas utbyte av nödtelefonen i hissarna till 4/5 G version, självriskkostnader för vattenskador i lägenheter, utbytet av kompressor i undercentral, byte av delvis sönderrostade huvudvattenrör och avstängningskranar i undercentral mm.

Detta kompenseras i viss mån av att styrelsen omfattar personer med god teknisk fackkunskap och som lägger ned värdefull tid på att förhandla och genomföra upphandlingar och åtgärder på ett professionellt sätt.

Styrelsens uppfattning är att den ekonomiska buffert som byggts upp under åren är väl anpassad och ger stadga åt vår ekonomi. Dessutom har SBC glädjande nog, genom samarbete med Borgo, under året infört ett räntebärande konto, knutet till vårt transaktionskonto.

Styrelsen följer dock noggrant och i samarbete med vår ekonomiske förvaltare omvärldsutvecklingen för att kontinuerligt kunna anpassa föreningens budget och ekonomi på såväl kort som lång sikt.

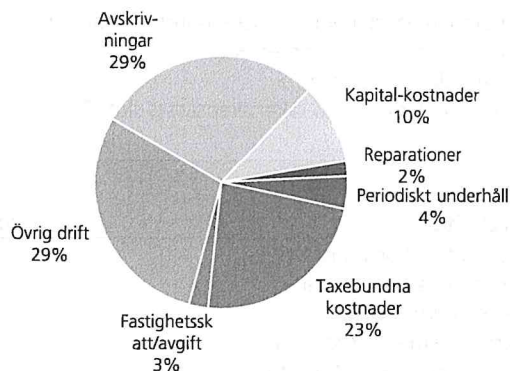
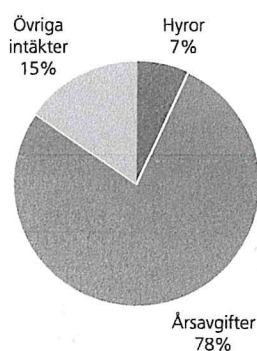
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 782 296	1 924 020
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 285 090	2 942 792
Finansiella intäkter	6 244	181
Minskning kortfristiga fordringar	0	19 457
Ökning av kortfristiga skulder	0	396 190
	3 291 333	3 358 620
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 210 350	2 067 578
Finansiella kostnader	368 266	372 919
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	202 573
Ökning av kortfristiga fordringar	61 037	0
Minskning av långfristiga skulder	509 700	857 275
Minskning av kortfristiga skulder	357 747	0
	3 507 099	3 500 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 566 530	1 782 296
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-215 765	-141 725

*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 1 519 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

Ordinarie stämma avhölls 2022-06-09 på Liliu's innegård. Vid motionstidens utgång hade inga motioner inkommit. Valberedningen hade föreslagit omval av Staffan Kvarnström, Bo Svenson och Karl Alversjö som ordinarie ledamöter under ytterligare två år. vidare föreslogs omval Linda Nygren samt nyval av Jenny Hållbus som suppleanter under en period under ett år. Stämman valde med acklamation i enlighet med valberedningens förslag. Ledamöterna Cristina Åkerblom och Dustin Eaton har ett år kvar av sin mandatperiod. Därmed har styrelsen den eftersträfvade sammansättningen av minst en ledamot/suppleant i varje port, för att förenkla och förkorta medlemmarnas kontaktväg till styrelsen.

Vid det konstituerade styrelsemötet i anslutning till stämman valdes enhälligt Staffan Kvarnström till styrelsens ordförande under två års tid. Vidare kvarstår Cristina Åkerblom till sekreterare och P-platsansvarig, Bo Svenson som teknikansvarig och Karl Alversjö som nyckelansvarig. Dustin Eaton är övrig ledamot.

Under sept. anmälde ledamoten Dustin Eaton att hans familjeförhållanden gjorde att han vill avsäga sig sitt uppdrag snarast möjligt. Valberedningen meddelades detta och kunde inom kort meddela att suppleanten Linda Nygren nu stod till förfogande som ordinarie ledamot. En extra stämma genomfördes därför 2022-10-12, varvid Linda Nygren utsågs till ordinarie ledamot för perioden fram till ordinarie stämma 2023. Någon ny kandidat som suppleant efter Linda hade inte valberedningen hittat med så kort varsel, varför beslöts att hålla den posten vakant tills vidare.

Två välbesökta arbetsdagar och en traditionsenlig julgransresning har avhållits under året med medlemsinformation, korvgrillning och julglögg.

I samband med Kones underhållservice av hissarna framkom att nödtelefonsystemet måste uppgraderas till nivå 4/5 G system för att fortsättningsvis kunna fungera. Efter förhandling med Kone beslöts att dela lika på kostnaderna, eftersom vårt avtal kunde tolkas på olika sätt.

Konverteringen av motorvärmarruttagen på våra 26 motorvärmarruttag slutfördes och driftsattes under mars -22. Efter några smärre barnsjukdomar åtgärdats har systemet fungerat till full belåtenhet. Förseningen komparerades genom att garantitiden förlängdes från tre till fem år. Bidraget från SNV om drygt 200 tkr betalades ut i mars -22.

Några andra underhållsarbeten av nämnbar omfattning har ej genomförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	706	699	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 171	8 316	8 560	8 691
Elkostnad/m ² totalyta	80	52	55	60
Värmekostnad/m ² totalyta	64	59	38	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	72	68	51	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	106	116	135
Soliditet (%)	75	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-322	-519	-280	-231
Nettoomsättning (tkr)	3 052	2 934	2 855	2 994

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	1 378 233	400 000	-202 572	1 180 805
S:a bundet eget kapital	94 863 233	400 000	-202 572	94 665 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 855 857	-400 000	-316 054	-4 139 803
Årets resultat	-321 896	-321 896	518 626	-518 626
S:a fritt eget kapital	-5 177 752	-721 896	202 572	-4 658 429
S:a eget kapital	89 685 481	-321 896	0	90 007 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-321 896
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 455 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-5 177 752

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

152 250
-5 025 502

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 052 042	2 934 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 047	8 724
Summa rörelseintäkter		3 285 090	2 942 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 901 616	-1 772 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 991	-190 402
Personalkostnader	Not 6	-84 743	-104 691
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 034 614	-1 021 102
Summa rörelsekostnader		-3 244 963	-3 088 680
RÖRELSERESULTAT		40 127	-145 888
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 244	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 266	-372 919
Summa finansiella poster		-362 022	-372 738
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-321 896	-518 626
ÅRETS RESULTAT		-321 896	-518 626

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	117 298 143	118 332 757
Summa materiella anläggningstillgångar	117 298 143	118 332 757
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	117 298 143	118 332 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	90 396	50 346
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 589 416	1 790 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	6 250	0
Summa kortfristiga fordringar	1 686 062	1 840 791
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 686 062	1 840 791
SUMMA TILLGÅNGAR	118 984 205	120 173 547

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 378 233	1 180 805
Summa bundet eget kapital		94 863 233	94 665 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 855 857	-4 139 803
Årets resultat		-321 896	-518 626
Summa fritt eget kapital		-5 177 752	-4 658 429
SUMMA EGET KAPITAL		89 685 481	90 007 376
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 329 100	18 713 800
Summa långfristiga skulder		28 329 100	18 713 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	409 700	10 534 700
Leverantörsskulder		145 721	557 946
Skatteskulder		48 216	3 221
Övriga skulder		41 174	40 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	324 814	316 345
Summa kortfristiga skulder		969 625	11 452 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 984 205	120 173 547

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av 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.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddningsuttag el	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 559 079	2 484 304
Hyror parkering	221 625	205 125
Bredbandsintäkter	147 552	147 552
Vattenintäkter moms	20 912	0
Varmvattenintäkter	92 418	91 729
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 626	5 301
Öresutjämning	35	57
	3 052 042	2 934 068

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	202 572	0
Försäkringsersättning	28 220	0
Övriga intäkter	2 255	8 724
	233 047	8 724

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 654	25 169
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 681
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 072	62 692
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 568	9 854
	Snöröjning/sandning	76 449	65 811
	Städning entreprenad	79 008	78 178
	Städning enligt beställning	1 823	1 489
	Mattvätt/Hyrmattor	13 899	11 913
	Hissbesiktning	7 187	5 004
	Myndighetstillsyn	6 000	3 600
	Sopphantering	8 918	7 306
	Gård	11 409	5 593
	Serviceavtal	112 034	101 648
	Förbrukningsmateriel	14 944	28 127
	Teleport/hissanläggning	0	11 429
	Brandskydd	0	4 732
	Fordon	1 426	0
		441 391	424 227
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 606	4 091
	Entré/trapphus	0	26 619
	Lås	6 087	2 998
	VVS	4 606	20 981
	Värmeanläggning/undercentral	15 290	20 387
	Ventilation	5 388	0
	Elinstallationer	1 027	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 685
	Hiss	6 846	0
	Vattenskada	28 026	0
		71 876	82 761
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	96 250	0
	Hiss	56 000	0
	Garage/parkering	0	202 573
		152 250	202 573
	Taxebundna kostnader		
	El	280 489	184 260
	Värme	226 336	208 550
	Vatten	254 872	239 309
	Sophämtning/renhållning	79 577	93 624
		841 274	725 743
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 354	65 542
	Självrisk	24 100	0
	Samfällighetsavgift	53 812	76 874
	Bredband	152 456	152 456
		306 722	294 872
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 102	42 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 901 616	1 772 486

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	238	0
	Tele- och datakommunikation	1 419	3 042
	Juridiska åtgärder	56 134	57 072
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Hysesförluster	2 540	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 500	21 469
	Föreningskostnader	23 832	3 943
	Styrelseomkostnader	1 682	220
	Fritids- och trivselkostnader	1 656	4 061
	Förvaltningsarvode	82 030	80 276
	Administration	21 620	13 606
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 250
		223 991	190 402

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 247	86 975
	Kostnadsersättningar	0	1 147
	Sociala kostnader	12 496	16 569
		84 743	104 691

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 021 102	1 021 102
	Förbättringar	13 512	0
		1 034 614	1 021 102

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 687 573	126 485 000
	Nyanskaffningar	0	202 573
	Utgående anskaffningsvärde	126 687 573	126 687 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 354 816	-7 333 714
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 034 614	-1 021 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 389 429	-8 354 816
	Planenligt restvärde vid årets slut	117 298 143	118 332 757
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 231 000	26 231 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	46 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 306 000	13 890 000
		81 306 000	60 490 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 306 000	60 490 000
		81 306 000	60 490 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 838	2 834
	Momsavräkning	20 048	5 315
	Klientmedel hos SBC	614 893	1 279 121
	Räntekonto hos SBC	951 637	503 175
		1 589 416	1 790 445
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	VVS	6 250	0
		6 250	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 180 805	999 335
	Reservering enligt stadgar	400 000	181 470
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 572	0
	Vid årets slut	1 378 233	1 180 805

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,900 %	8 977 300	9 187 000	2024-06-19
Handelsbanken	3,730 %	10 025 000	0	2025-09-30
Handelsbanken	0,620 %	9 736 500	9 836 500	2026-09-01
Swedbank	0,000 %	0	10 225 000	
Summa skulder till kreditinstitut		28 738 800	29 248 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-409 700	-10 534 700	
		28 329 100	18 713 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 690 300 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	8 755
Sociala avgifter	0	2 127
Ränta	24 557	52 262
Avgifter och hyror	300 257	253 201
	324 814	316 345

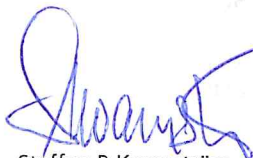
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets slut.

Underhållsarbeten av större omfattning under det kommande verksamhetsåret är OVK med rengöring av ventilationskanalerna i samtliga 58 lägenheter liksom utbyte av samtliga flödesmätare och utrustning för IMD av tappvarmvattnet. Utvändig målning av ekonomibygnaderna ska också genomföras under våren -23. Radonmätning är inplanerad under hösten/vintern 2023/24.

Styrelsens underskrifter

Värmdö kommun den 17 / 4 2023



Staffan R Kvarnström
Ordförande



Karl Alversjö
Ledamot



Linda Elisabeth Nygren
Ledamot



Bo Torsten Svensson
Ledamot



Anna Cristina Åkerblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2023



Stefan John Paul Rosberg
Extern 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 2022.

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 2022-12-31 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.

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 revisions sed 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 2022 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 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 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 2023-04-18



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor

