



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilium

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:394	2010	Värmdö kommun

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 517 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Staffan Kvarnström	Ordförande
Anna Cristina Åkerblom	Styrelseledamot, Sekreterare
Bo Torsten Svensson	Styrelseledamot, Teknikansvarig
Karl Alversjö	Styrelseledamot, Nyckelansvarig
Linda Elisabet Nygren	Styrelseledamot
Jenny Hållbus	Suppleant
Marcus Boman Andersson	Suppleant

Valberedning

Kerstin Zaring (sammankallande) och Inga Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Stefan John Paul Rosberg	Auktoriserad revisor	Revea AB
Gabriel Turgay	Revisorssuppleant	Revea AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	●	OVK
2021-2023	●	Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen - Enligt stadgarna och tillverkarens föreskrifter och i samråd med WIAB. Utbyte av kompressor till luftvärmepump i Undercentral.
2021-2022	●	26 av föreningens befintliga eluttag för motorvärmare vid föreningens P-platser har konverterats till kombinerade motorvärmare- och laddningsuttag för elfordon. - Tidigareläggning gentemot UH-planen tack vare 50% bidrag från SNV. Konverteringen utförd av Miljöbelysning Sverige AB och överlämnades driftsatt och godkänd under mars- 2022
2018	●	Utbyte av samtlig gårdsbelysning, belysning på p-platser samt samtliga trapphus har bytts ut till LED- belysning och armaturerna har anpassats därtill - Fem års garanti på samtliga Led Lampor tom 2023 Miljöbelysning Svenska AB
2017	●	Underhållsspolning av stammar och samtliga lgh - Frändfors VVS AB
2012-2023	●	Byte av Tilluftfilter i varje lgh - Central anskaffning men eget utbyte. Nästa byte hösten 2024
2011-2023	●	Hisservice - Omförhandlat serviceavtal med Kone Hissar AB from jan 2022. Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter. - Löpande underhåll genom WIAB

Planerade underhåll

2024	●	Energideklaration, Radonmätning, Underhållsspolning av stammar och samtliga lägenheter.
------	---	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	WIAB
Hissunderhåll	Kone Hissar
Trädgårds- och vinterunderhåll	PB Mark&Miljö

Styrelsen har gjort upp ett egenkontrollprogram, som uppdateras årligen. Där i återfinns bl.a kontrakt och avtal med samtliga leverantörer och tecknade underavtal.

Egenkontrollprogram

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Farstadals Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar Farstadals samfällighetsförening förvaltar samfälliga gator, vägar, dagvattensystem, gatubelysning, lekplats. samt gemensamhetslokalen Villan. Brf Liliu's andelar i samfällighetsföreningen fördelas enligt följande: Gustavsberg GA 73 med 20,86 % och GA 31 (Villan) med 17,26 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en förhållandevis god och långsiktig ekonomi med god likviditet, trots höjda låneräntor och hög inflation, som påverkar såväl rörliga utgifter som taxebundna utgifter. Vår budget för verksamhetsåret innehöll många osäkerhetsfaktorer utom styrelsens kontroll. Vår noggranna uppföljning av budgeten innebar en extra höjning av månadsavgifterna med 5% från Q4. Styrelsen har under åren prioriterat att amortera föreningens lån före sänkta eller oförändrade månadsavgifter, vilket fortfarande visat sig vara en god långsiktig lösning.

En extra ekonomisk trygghet och buffert har föreningen byggt upp under åren genom ett, numera, räntebärande konto hos Borgo via SBC. Behållningen har under året också kunnat bibehållas på den av styrelsen bedömda lämpliga nivån.

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

Genom att styrelsen är sammansatt av ledamöter med såväl god teknisk fackkunskap, som ledamöter väl insatta i samhällsfrågor i allmänhet och som lägger ned värdefull tid på att förhandla och genomföra upphandlingar och åtgärder på ett professionellt sätt, kan oförutsedda utgifter hållas på en rimlig nivå och skapa trivsel och en god sammanhållning mellan föreningens medlemmar. En god kontinuitet finns i styrelsen genom ett gott arbete av valberedningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-10-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Föreningens befintliga motorvärmarruttag som konverterades till kombinerade motorvärmar- och laddplatser och som driftsattes under våren 2022, visade sig besitta en hel del "barnsjukdomar" under det första driftåret. Leverantören "Miljöbelysning" och systemägaren "Z-park" genomförde utbyte av både viss hårdvara och uppgradering av mjukvaran. Eftersom Lilium var en av de första kunderna erhöll vi ett fördelaktigt inköpspris, men fick tyvärr också del av barnsjukdomarna. Efter ihärdiga diskussioner under 2023, beslöts att kompensera Lilium genom att förlänga den femåriga garantitidens start med ett år, vilket vi accepterade.

Föreningen har genomfört två traditionsenliga och välbesökta vår- och höstarbetsdagar, som inleds med föreningsinformation och avslutas med korvgrillning, förfriskningar och allmän samvaro.

Den lika traditionsenliga julgransresningen genomfördes första advent med efterföljande styrelseinformation och glöggande. Att vi själva både avverkar och gemensamt reser granen, stärker och utvecklar förstås sammanhållningen mellan medlemmarna.

Styrelsens och valberedningens ambition att en ledamot eller suppleant skall vara bosatt i varje av föreningens fyra trappuppgångar, har även i år kunnat uppfyllas. Därigenom kortas kontaktvägarna mellan medlemmar och styrelsen samt att gemenskapen stärks, trots boendet i olika huskroppar runt samma innegård.

Inom området Farstadal finns sedan 10 år tillbaka upprättat en Grannsamverkan för att förebygga brott och annan skadegörelse. Brf Lilium är representerad i Grannsamverkan och även i kommunens samverkansgrupp för att skapa och bibehålla trygghet, säkerhet och trivsel i boendemiljön.

Slutligen kan nämnas att Brf Lilium är representerad med en styrelsemedlem i Farstadals samfällighetsförening, vilket är av stor betydelse, eftersom sex brf och Värmdö bostäder bildar denna samfällighet som ju bl.a svarar för drift och underhåll av gator och vägar liksom den samfälliga lekplatsen och trivsellokalen Villan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 224 331	3 052 042	2 934 068	2 854 998
Resultat efter fin. poster	-586 236	-321 896	-518 626	-279 616
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	1 469 901	1 378 233	1 180 805	999 335
Taxeringsvärde	81 306 000	81 306 000	60 490 000	60 490 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	728	706	699
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 055	8 171	8 316	8 560
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 055	8 171	8 316	8 560
Sparande per kvm totalyta, kr	171	246	200	211

Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	80	52	55
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	64	59	38
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	72	68	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	217	180	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,27	-	-
Räntekänslighet (%)	9,60	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 89 519 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	36 479 000	-	-	36 479 000
Upplåtelseavgifter	57 006 000	-	-	57 006 000
Fond, yttre underhåll	1 378 233	-152 250	243 918	1 469 901
Balanserat resultat	-4 855 857	-169 646	-243 918	-5 269 420
Årets resultat	-321 896	321 896	-586 236	-586 236
Eget kapital	89 685 481	0	-586 236	89 099 245

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 025 502
Årets resultat	-586 236
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 918
Totalt	-5 855 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	152 140
Balanseras i ny räkning	-5 703 516

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 224 331	3 052 042
Övriga rörelseintäkter	3	49 700	233 047
Summa rörelseintäkter		3 274 031	3 285 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 068 382	-1 901 616
Övriga externa kostnader	9	-143 744	-223 991
Personalkostnader	10	-100 375	-84 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 036 104	-1 034 614
Summa rörelsekostnader		-3 348 606	-3 244 963
RÖRELSERESULTAT		-74 575	40 127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 887	6 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-532 548	-368 266
Summa finansiella poster		-511 661	-362 022
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-586 236	-321 896
ÅRETS RESULTAT		-586 236	-321 896

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	116 262 039	117 298 143
Summa materiella anläggningstillgångar		116 262 039	117 298 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 262 039	117 298 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 781	90 396
Övriga fordringar	13	1 730 101	1 589 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	6 250
Summa kortfristiga fordringar		1 765 882	1 686 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 765 882	1 686 062
SUMMA TILLGÅNGAR		118 027 921	118 984 205

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll		1 469 901	1 378 233
Summa bundet eget kapital		94 954 901	94 863 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 269 420	-4 855 857
Årets resultat		-586 236	-321 896
Summa fritt eget kapital		-5 855 656	-5 177 752
SUMMA EGET KAPITAL		89 099 245	89 685 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 361 500	28 329 100
Summa långfristiga skulder		19 361 500	28 329 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 967 600	409 700
Leverantörsskulder		137 063	145 721
Skatteskulder		96 063	48 216
Övriga kortfristiga skulder		42 994	41 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	323 456	324 814
Summa kortfristiga skulder		9 567 176	969 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 027 921	118 984 205

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-74 575	40 127
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 036 104	1 034 614
	961 529	1 074 740
Erhållen ränta	20 887	6 244
Erlagd ränta	-512 754	-395 971
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469 662	685 013
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 925	-61 037
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 857	-330 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	508 444	293 935
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-409 700	-509 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-409 700	-509 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	98 744	-215 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 566 530	1 782 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 665 275	1 566 530

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liliu har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 - 6,67 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 720 748	2 559 079
Hysesintäkter p-plats	241 428	221 625
Bredband	147 552	147 552
Varmvatten	0	92 418
Varmvatten, moms	89 519	20 912
Pantsättningsavgift	6 304	5 796
Överlåtelseavgift	12 719	0
Andrahandsuthyrning	6 061	4 626
Öres- och kronutjämning	-0	35
Summa	3 224 331	3 052 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	44 962	0
Övriga erhållna bidrag	0	202 572
Övriga intäkter	4 738	2 255
Försäkringersättning	0	28 220
Summa	49 700	233 047

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	29 129	49 654
Fastighetsskötsel gård enl avtal	128 110	39 072
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 956	19 568
Städning enligt avtal	82 476	79 008
Städning utöver avtal	0	1 823
Hissbesiktning	5 341	7 187
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	94 875	0
Myndighetstillsyn	0	6 000
Gårdkostnader	8 089	11 409
Sophantering	8 918	8 918
Snöröjning/sandning	51 262	76 449
Serviceavtal	109 836	112 034
Mattvätt/Hyrmattor	15 137	13 899
Fordon	0	1 426
Förbrukningsmaterial	3 903	14 944
Summa	545 031	441 391

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 320	0
Tvättstuga	2 750	4 606
Dörrar och lås/porttele	7 922	6 087
VVS	7 711	4 606
Värmeanläggning/undercentral	3 632	15 290
Ventilation	0	5 388
Elinstallationer	7 507	1 027
Hissar	0	6 846
Vattenskada	0	28 026
Summa	30 842	71 876

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	56 188	0
Gemensamma utrymmen	62 229	0
Värmeanläggning	0	96 250
Ventilation	33 723	0
Hiss	0	56 000
Summa	152 140	152 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	268 364	280 489
Uppvärmning	271 176	226 336
Vatten	241 245	254 872
Sophämtning/renhållning	142 729	79 577
Summa	923 515	841 274

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 109	76 354
Självrisk	0	24 100
Bredband	152 456	152 456
Samfällighetsavgifter	80 128	53 812
Fastighetsskatt	92 162	88 102
Summa	416 855	394 824

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 838	1 419
Juridiska åtgärder	0	56 134
Inkassokostnader	138	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 540
Revisionsarvoden extern revisor	28 625	26 500
Styrelseomkostnader	0	1 682
Fritids och trivselkostnader	3 531	1 656
Föreningskostnader	3 098	23 832
Förvaltningsarvode enl avtal	64 333	82 030
Överlåtelsekostnad	16 395	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	12 143	21 858
Bostadsrätterna Sverige	6 340	6 340
Summa	143 744	223 991

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	74 298	52 278
Övriga arvoden	10 000	19 969
Bilersättning skattefri	625	0
Arbetsgivaravgifter	15 452	12 496
Summa	100 375	84 743

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	532 548	368 232
Övriga räntekostnader	0	34
Summa	532 548	368 266

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 687 573	126 687 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 687 573	126 687 573
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 389 429	-8 354 816
Årets avskrivning	-1 036 104	-1 034 614
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 425 533	-9 389 429
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 262 039	117 298 143
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 231 000</i>	<i>26 231 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	18 306 000	18 306 000
Summa	81 306 000	81 306 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	48 100	2 838
Skattefordringar	16 726	0
Momsavräkning	0	20 048
Klientmedel	0	614 893
Transaktionskonto	445 887	0
Borgo räntekonto	1 219 387	951 637
Summa	1 730 101	1 589 416

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	6 250
Summa	0	6 250

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	0,62 %	9 636 500	9 736 500
Handelsbanken	2025-09-30	3,73 %	9 925 000	10 025 000
Swedbank	2024-06-19	0,90 %	8 767 600	8 977 300
Summa			28 329 100	28 738 800
Varav kortfristig del			8 967 600	409 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 280 600 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	44 351	24 557
Förutbet hyror/avgifter	279 105	300 257
Summa	323 456	324 814

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Våra tidigare nämnda laddstolpar har efter ytterligare utbyte av viss hårdvara och systemuppgraderingar fungerat oklanderligt trots högre belastning genom den ovanligt tidiga och kalla vintern. De i vår långsiktiga underhållsplan tidigare beslutade åtgärderna har genomförts eller igångsatts under Q1 2024.

Resultatutvärderingen för 2023 har resulterat i att styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna från 1 jan 2024 med 5% istället för planerade 2%. Detta till stor del beroende på att ett av föreningens lån skall omsättas i jun 2024 och några räntesänkningar kan ännu ej skönjas. Övriga hyror eller avgifter bibehålls oförändrade, då de bedömts helt täcka sina kostnader. Tillämpningen av de nya bestämmelserna för insamling och sortering av förpackningar har medfört att vi tvingats utöka vår sophantering med kärl för metallförpackningar och omdisponering av vissa redan befintliga kärl. Oklara besked från kommunen om vad som gäller och vad som skulle förändras skapade mycket merarbete för styrelsen. Vi är måna om att ha rent och snyggt och följa gällande miljöregler, varför besvikelsen hos både styrelse och medlemmar blev stor, när hela projektet i Värmdö slutade med att kommunen beviljades dispans i upp till tre år med genomförandet, men ändå avser att höja priserna för kunderna med en ännu okänd summa, vilket i sin tur påverkar vår budget negativt.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Anna Cristina Åkerblom
Styrelseledamot, Sekreterare

Bo Torsten Svensson
Styrelseledamot, Teknikansvarig

Karl Alversjö
Styrelseledamot, Nyckelansvarig

Linda Elisabet Nygren
Styrelseledamot

Staffan Kvarnström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revea AB
Stefan John Paul Rosberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 20:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.06.2024 17:52

DOCUMENT ID:

Sk-kvbsNHC

ENVELOPE ID:

HkC8-sNrA-Sk-kvbsNHC

DOCUMENT NAME:

Brf Lilium, 769621-5479 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Kvarnström staffan.kvarnstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2024 17:54 10.06.2024 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/04/08) IP: 66.102.9.170
2. KARL ALVERSJÖ karl@alversjo.se	 Signed Authenticated	10.06.2024 17:57 10.06.2024 17:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/28) IP: 90.231.8.10
3. BO TORSTEN SVENSSON cirkussvenson@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2024 18:15 10.06.2024 18:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/06/20) IP: 90.231.8.144
4. Linda Elisabet Nygren linda.nygren@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2024 18:28 10.06.2024 18:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/26) IP: 90.231.8.14
5. Anna Cristina Åkerblom cristina.akerblom@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2024 18:57 10.06.2024 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/03/18) IP: 217.213.120.175
6. Stefan John Paul Rosberg stefan.rosberg@revea.se	 Signed Authenticated	10.06.2024 20:27 10.06.2024 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/11) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 20:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.06.2024 17:52

DOCUMENT ID:

BJ1PbsEr0

ENVELOPE ID:

r1eCLWjEBR-BJ1PbsEr0

DOCUMENT NAME:

Osignad RB Lilium 231231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan John Paul Rosberg	 Signed	10.06.2024 20:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/11/11)
stefan.rosberg@revea.se	Authenticated	10.06.2024 20:28	Low	IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed