



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilium

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 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	Ledamot och sekreterare
Jenny Hållbus	Styrelsesuppleant
Marcus Boman-Andersson	Styrelsesuppleant
Bo Torsten Svensson	Styrelseledamot
Karl Alversjö	Styrelseledamot
Linda Elisabet Nygren	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Zaring (Sammankallande) och Inga Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Gabriel Turgay	Revisorssuppleant	REVEA
Stefan John Paul Rosberg	Auktoriserad revisor	REVEA

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Energideklaration, Radonmätning
- 2023** ● OVK samt utbyte av kompressor till luftvärmepump för återvinning av lägenheternas oförbrukade varmluft.
Utvändig målning av undercentral och båda cykelförråden
- 2021-2024** ● Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen - Enligt stadgarna och tillverkarens föreskrifter och i samråd med WIAB.
- 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
- 2012-2024** ● Återommande utbyte av tilluftfilter i varje lgh - Central anskaffning men eget utbyte. Nästa byte hösten 2025.
- 2011-2024** ● Hisservice - Omförhandlat serviceavtal med Kone Hissar AB from januari 2022. Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter. - Löpande underhåll genom WIAB av övrig teknisk utrustning.

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhållsspolning av stammar och samtliga lägenheter. Utbyte av styrutrustning i undercentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Styrelsen har gjort upp ett egenkontrollprogram, som uppdateras årligen. Där i återfinns bl.a kontrakt och avtal med samtliga leverantörer och tecknade underavtal. Egenkontrollavtalet tjänar också som en löpande avlämningsinformation till nya styrelseledamöter, när så är aktuellt.

Egenkontrollprogram

Teknisk förvaltning

WIAB

Trädgårds- och vinterunderhåll

PB Mark&Miljö

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Farstadals samfällighetsförening.

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens laddstolpar har under året haft fortsatta driftstörningar, vilket har resulterat i att felande stolpar successivt bytts ut genom leverantörens (Z-park) och installatörens (Miljöbelysning AB) gemensamma garantiåtaganden. Styrelsen följer noggrant upp driften av laddstolparna för att säkerställa att ev. ytterligare utrustning byts ut eller uppgraderas innan den förlängda garantitiden utgår.

Föreningen har under året genomfört våra traditionsenliga och mycket välbesökta vår- och höststäddagar, som inleds med föreningsinformation och avslutas med korvgrillning, förfriskningar och allmän samvaro.

Den lika traditionsenliga julgransresningen genomfördes vid första advent med efterföljande styrelseinformation och presentation av nya medlemmar. Glögg och pepparkakor uppskattas särskilt som avslutning.

Styrelsens och valberedningens ambition är att minst en ledamot eller suppleant bör vara bosatt i varje av föreningens fyra uppgångar, har även i år kunnat uppfyllas. Därigenom kortas kontaktvägarna mellan medlemmarna och styrelsen, samt att gemenskapen stärks, trots boendet i fyra huskroppar runt vår gemensamma innergård.

Föreningens hemsida, brflilium.se , är välbesökt och öppen för allmänheten. Därutöver lämnar styrelsen löpande information i medlemmarnas slutna nyhetsbrev. Under året har även en sluten Facebooksida tillskapats, där medlemmarna frivilligt kan ansluta sig.

Inom Farstadal finns en fungerande Grannsamverkan för att förebygga brott och annan skadegörelse. Inom ramen för Grannsamverkan sker löpande informationsutbyte både med den lokala polisen och med kommunens samverkansgrupp. Vår uppfattning är att detta bidrar till att skapa och bibehålla trygghet, säkerhet och trivsel i Farstadals boendemiljö.

Slutligen kan nämnas att Brf Lilium är representerad i Farstadals samfällighetsförenings styrelse med en medlem. Denne är i sin tur adjungerad till Liliams styrelse och inbjuds, liksom föreningens webbredaktör, att närvara vid våra styrelsemöten, för ömsesidigt informationsutbyte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en förhållandevis god och långsiktig ekonomi, med god likviditet. Detta trots att årets räntesänkningar ännu inte fullt ut kunnat påverka våra lån. Höjningen av allmänna driftkostnader och taxebundna utgifter har tagits höjd för i vårt budgetarbete, men trots detta har ett mindre underskott uppstått i resultaträkningen.

Detta har inte påverkat vår likviditet, men några oförutsedda utgifter har dessutom medfört att vårt räntebärande sparkonto vid årets slut minskat något. Såväl extra som planerade amorteringar på våra lån gör att lånekostnaderna totalt sett ändå kunnat hållas på budgeterad nivå.

Ett lån omsattes i sept från bunden till löpande ränta och i samband därmed gjordes en extra amortering om 200 tkr. Genom att vi samtidigt även placerade vårt tredje och sista lån i Handelsbanken, erhöles en förmånlig tremånadersränta om 4,24%, vilken redan vid årsskiftet var nere i 3,20%.

Enligt såväl SBC, WIAB och vår egen uppfattning är fastigheterna i mycket gott skick och väl underhållna enligt såväl vår underhållsplan som oförutsedda utgifter. Tillhörande markområden och parkeringsplatser med laddstolpar är likaså i gott skick och väl underhållna.

En vattenläcka i cirkulationsvattenröret för tappvärmevatten upptäcktes på ett tidigt stadium i november i en portuppgång, varigenom skadorna kunde begränsas till entrén. Våra försäkringar täckte skadan men en oförutsedd självrisk tillkom.

Genom att styrelsen är sammansatt av ledamöter och suppleanter med såväl god teknisk fackkunskap, som ekonomi och administration, och som lägger ned mycken tid på att förhandla och genomföra upphandlingar och erforderliga åtgärder på ett professionellt sätt, kan oförutsedda utgifter hållas på en rimlig nivå. Styrelsen strävar samtidigt efter ett transparent och inkluderande arbetssätt, för att därigenom skapa en god trivsel och en god sammanhållning mellan föreningens medlemmar. Medlemmarnas engagemang i att stödja styrelsens arbete ökas förstås därigenom också.

En god kontinuitet finns i styrelsen genom ett gott arbete av valberedningen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 5% from 2024-01-01 och några ytterligare avgifts höjningar har inte bedömts erforderliga under året som gått.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 489 804	3 224 331	3 052 042	2 934 068
Resultat efter fin. poster	-337 441	-586 236	-321 896	-518 626
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	1 561 679	1 469 901	1 378 233	1 180 805
Taxeringsvärde	81 306 000	81 306 000	81 306 000	60 490 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	915	839	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	90,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 832	8 055	8 171	8 316
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 832	8 055	8 171	8 316
Sparande per kvm totalyta, kr	205	171	246	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	76	80	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	87	77	64	59
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	92	69	72	68
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	222	217	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	1,87	-	-
Räntekänslighet (%)	8,56	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 108 260 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	36 479 000	-	-	36 479 000
Upplåtelseavgifter	57 006 000	-	-	57 006 000
Fond, yttre underhåll	1 469 901	-152 140	243 918	1 561 679
Balanserat resultat	-5 269 420	-434 096	-243 918	-5 947 434
Årets resultat	-586 236	586 236	-337 441	-337 441
Eget kapital	89 099 245	0	-337 441	88 761 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 703 516
Årets resultat	-337 441
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 918
Totalt	-6 284 875
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	20 856
Balanseras i ny räkning	-6 264 019

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 489 804	3 224 331
Övriga rörelseintäkter	3	11 904	49 700
Summa rörelseintäkter		3 501 708	3 274 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 915 199	-2 068 382
Övriga externa kostnader	9	-176 794	-143 744
Personalkostnader	10	-102 656	-100 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 036 104	-1 036 104
Summa rörelsekostnader		-3 230 753	-3 348 606
RÖRELSERESULTAT		270 955	-74 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 506	20 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-631 902	-532 548
Summa finansiella poster		-608 396	-511 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 441	-586 236
ÅRETS RESULTAT		-337 441	-586 236

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	115 225 935	116 262 039
Summa materiella anläggningstillgångar		115 225 935	116 262 039
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 225 935	116 262 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 610	35 781
Övriga fordringar	13	1 515 745	1 730 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	120 425	0
Summa kortfristiga fordringar		1 676 780	1 765 882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 676 780	1 765 882
SUMMA TILLGÅNGAR		116 902 715	118 027 921

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll		1 561 679	1 469 901
Summa bundet eget kapital		95 046 679	94 954 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 947 434	-5 269 420
Årets resultat		-337 441	-586 236
Summa fritt eget kapital		-6 284 875	-5 855 656
SUMMA EGET KAPITAL		88 761 804	89 099 245
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15, 17	9 471 437	19 361 500
Summa långfristiga skulder		9 471 437	19 361 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15, 17	18 075 000	8 967 600
Leverantörsskulder		122 061	137 063
Skatteskulder		53 478	96 063
Övriga kortfristiga skulder		42 152	42 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	376 783	323 456
Summa kortfristiga skulder		18 669 474	9 567 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 902 715	118 027 921

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	270 955	-74 575
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 036 104	1 036 104
	1 307 059	961 529
Erhållen ränta	23 506	20 887
Erlagd ränta	-662 566	-512 754
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	667 999	469 662
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-157 894	18 925
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 562	19 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 667	508 444
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-782 663	-409 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-782 663	-409 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-246 996	98 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 665 275	1 566 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 418 279	1 665 275

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 962 572	2 720 748
Hysesintäkter p-plats	237 332	241 428
Bredband	147 552	147 552
Varmvatten, moms	108 260	89 519
Pantsättningsavgift	12 900	6 304
Överlåtelseavgift	15 712	12 719
Administrativ avgift	1 176	0
Andrahandsuthyrning	4 302	6 061
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	3 489 804	3 224 331

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	44 962
Övriga intäkter	2 254	4 738
Försäkringsersättning	9 650	0
Summa	11 904	49 700

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	35 020	29 129
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 162	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	82 153	128 110
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 838	7 956
Städning enligt avtal	86 412	82 476
Besiktningar	7 729	0
Hissbesiktning	5 745	5 341
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	94 875
Energideklarationer	10 625	0
Myndighetstillsyn	9 000	0
Gårdkostnader	7 671	8 089
Gemensamma utrymmen	1 411	0
Sophantering	9 520	8 918
Snöröjning/sandning	62 972	51 262
Serviceavtal	107 578	109 836
Mattvätt/Hyrmattor	16 833	15 137
Förbrukningsmaterial	16 958	3 903
Summa	465 627	545 031

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 320
Tvättstuga	0	2 750
Dörrar och lås/porttele	8 076	7 922
VVS	52 472	7 711
Värmeanläggning/undercentral	6 407	3 632
Elinstallationer	0	7 507
Vattenskada	5 706	0
Summa	72 661	30 842

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	56 188
Gemensamma utrymmen	0	62 229
Ventilation	20 856	33 723
Summa	20 856	152 140

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	278 219	268 364
Uppvärmning	305 029	271 176
Vatten	322 550	241 245
Sophämtning/renhållning	117 902	142 729
Summa	1 023 700	923 515

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	99 016	92 109
Bredband	114 342	152 456
Samfällighetsavgifter	24 457	80 128
Fastighetsskatt	94 540	92 162
Summa	332 355	416 855

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 082	2 838
Inkassokostnader	0	138
Revisionsarvoden extern revisor	30 125	28 625
Styrelseomkostnader	2 054	0
Fritids och trivselkostnader	8 614	3 531
Föreningskostnader	919	3 098
Förvaltningsarvode enl avtal	87 320	64 333
Överlåtelsekostnad	12 036	16 395
Pantsättningskostnad	13 150	6 304
Administration	10 619	12 143
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 340
Summa	176 794	143 744

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	86 200	74 298
Övriga arvoden	0	10 000
Bilersättning skattefri	625	625
Arbetsgivaravgifter	15 831	15 452
Summa	102 656	100 375

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	631 861	532 548
Kostnadsränta skatter och avgifter	41	0
Summa	631 902	532 548

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 687 573	126 687 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 687 573	126 687 573
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 425 533	-9 389 429
Årets avskrivning	-1 036 104	-1 036 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 461 637	-10 425 533
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 225 935	116 262 039
<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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	95 759	48 100
Skattefordringar	0	16 726
Momsavräkning	1 707	0
Transaktionskonto	327 526	445 887
Borgo räntekonto	1 090 753	1 219 387
Summa	1 515 745	1 730 101

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	82 975	0
Förutbet kabel-TV	6 714	0
Förutbet bredband	30 736	0
Summa	120 425	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	0,62 %	9 571 437	9 636 500
Handelsbanken	2025-03-18	3,20 %	8 200 000	8 767 600
Handelsbanken	2025-09-30	3,73 %	9 775 000	9 925 000
Summa			27 546 437	28 329 100
Varav kortfristig del			18 075 000	8 967 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 546 437 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	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	26 659	0
Uppl kostnad Värme	45 035	0
Uppl kostn räntor	13 687	44 351
Förutbet hyror/avgifter	291 402	279 105
Summa	376 783	323 456

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Värmdö

Anna Cristina Åkerblom
Ledamot och sekreterare

Bo Torsten Svensson
Styrelseledamot

Karl Alversjö
Styrelseledamot

Linda Elisabet Nygren
Styrelseledamot

Staffan Kvarnström
Ordförande

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

REVEA
Stefan John Paul Rosberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 15:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 10:26

DOCUMENT ID:

rkPTzRVyxe

ENVELOPE ID:

BkXBpG0Nylg-rkPTzRVyxe

DOCUMENT NAME:

Brf Lilium, 769621-5479 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Kvarnström staffan.kvarnstrom@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 10:57 22.04.2025 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.21.201
2. BO TORSTEN SVENSSON cirkussvenson@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 11:06 22.04.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.8.144
3. Linda Elisabet Nygren linda.nygren@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2025 11:21 22.04.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.196
4. Anna Cristina Åkerblom cristina.akerblom@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:35 22.04.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.187.127
5. KARL ALVERSJÖ karl@alversjo.se	Signed Authenticated	22.04.2025 14:53 22.04.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 89.37.63.229
6. Stefan John Paul Rosberg stefan.rosberg@revea.se	Signed Authenticated	22.04.2025 15:06 22.04.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.133.252

* 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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilium för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilium för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm
Revea AB

Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 15:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 10:26

DOCUMENT ID:

ry8pz0Nkxx

ENVELOPE ID:

SkbHpMR41eg-ry8pz0Nkxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lilium 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan John Paul Rosberg	 Signed	22.04.2025 15:07	eID	Swedish BankID
stefan.rosberg@revea.se	Authenticated	22.04.2025 15:06	Low	IP: 20.91.133.252

* 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