

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEKONVALJEN I JÄRVASTADEN

Org. nr. 769624-0329

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2011-12-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-17 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Liljekonvaljen 1 i Solna kommun.
Adress: Dammtorps Allé 11,13,15, Våtmarksvägen 33,35
Fridensborgsvägen 130,132,134,136,138,140,142
Meanderslingan 34,36

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015

Ordinarie:		Suppleanter:
Jan-Erik Fransson	Ordförande	Stefan Jansson
Håkan Johansson	Ledamot	
Per Envall	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015

Ordinarie:		Suppleanter:
Jan-Erik Fransson	Ordförande	Stefan Jansson
Håkan Johansson	Ledamot	
Per Envall	Ledamot	

Per Envall avgick 8 februari 2015, han ersätts av Veronica Blom t o m planerad extra föreningsstämma under hösten 2016.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:		Suppleant:
KPMG AB		KPMG AB
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	

Ordinarie föreningsstämman hölls den 10 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden
769624-0329

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Liljekonvaljen 1 i Solna kommun.

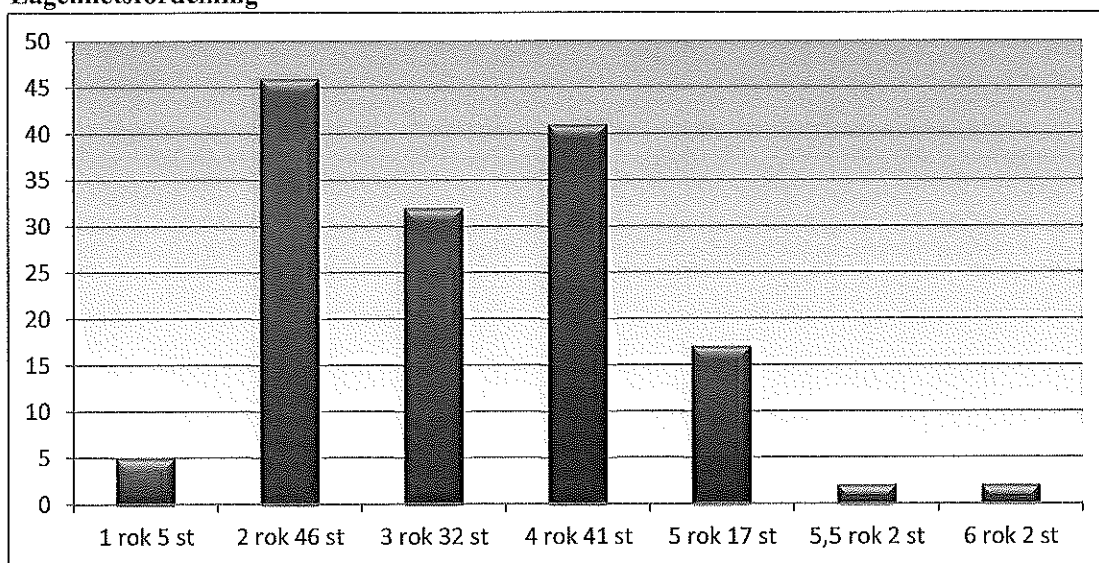
Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	128 945 000	74 000 000
Varav byggnader:	69 500 000	15 000 000
Varav mark:	59 445 000	59 000 000

Fastigheten är under byggnationsfasen försäkrad genom Skanska Sverige AB tecknad allriskförsäkring till fullvärde.

På fastigheten finns 3 stycken bostadshus innehållande totalt 145 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt fyra lokaler. Den totala boytan är 11 752 kvm och lokalytan är 265 kvm. Det finns 136 bilplatser och 6 mc-platser i föreningens garage.

Lägenhetsfördelning



I fastigheten finns också 4 lokaler med en total uthyrbningsbar yta om ca 265 kvm. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Momspliktig	Yta kvm
Arigato Free Life AB	Ja	95
Eylem Restaurang AB	Ja	75,5
Salong Latti och Company AB	Ja	41,5
Tvättexperten i Solna AB	Ja	52,5

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden
769624-0329

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har administrerats av Skanska och Kabona.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning AB
Städning	Friday riv, städ och bygg AB
Markskötsel	Skanska
Snöröjning	Swedal Fastighet AB
Hissavtal	Dekra Industrial AB/Schindlers Hiss AB
Kabel-TV	Canal Digital Kabel-TV AB / Ownit
Mätning el/varmvatten	Infometric
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	SITA
Försäkring	Vardia Försäkring
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Uppdragsavtal har tecknats mellan Skanska Nya Hem AB och bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden om uppförande av 65 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, per den 6 september 2013. Från och med 2014-01-01 har Skanska Nya Hem AB införlivats i Skanska Sverige AB som övertagit samtliga förpliktelser gentemot föreningen enligt uppdragsavtalet. Tilläggsavtal till uppdragsavtal har tecknats den 4 mars 2014 varvid projektet utökats med ytterligare 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m.m. är 561 328 469 kronor. Slutlig anskaffningskostnad kommer att fastställas på avräkningsdagen.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning har ägt rum under perioden mars 2015 - februari 2016 och slutbesiktningar har skett löpande. Enligt uppdragsavtalet svarar Skanska Sverige AB efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar entreprenören för eventuellt uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser, som belöper på de lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfvas av entreprenören Skanska Sverige AB.

Upphandling av fastighetsskötsel och städ har genomförts. Fem parkeringsplatser där det går att ladda elbil har färdigställts.

Föreningen kommer att delta i ett pilotprojekt gällande mobiltäckning under våren 2016.

Medlemsinformation

Antal överlåtelse var under 2015 47 st och antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 191 (f.å 4).

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	0
	<hr/>
	0
disponeras så att	
i ny räkning överföres	0
	<hr/>
	0

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden
769624-0329

RESULTATRÄKNINGAR	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Summa rörelseintäkter mm		0	0
Rörelsekostnader			
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	510 832 483	271 433 338
		510 832 483	271 433 338
Summa anläggningstillgångar		510 832 483	271 433 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 189	0
Kundfordringar		237 330	0
Övriga kortfristiga fordringar	2	9 169 188	14 451 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 267	0
		9 458 974	14 451 792
Kassa och bank			
Kassa och bank	3	2 758 861	0
		2 758 861	0
Summa omsättningstillgångar		12 217 835	14 451 792
SUMMA TILLGÅNGAR		523 050 318	285 885 130

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		347 906 083	14 373 185
Summa bundet eget kapital		347 906 083	14 373 185
Summa eget kapital		347 906 083	14 373 185
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		172 095 366	241 571 945
Leverantörsskulder		54 030	0
Skatteskulder		527 450	0
Övriga kortfristiga skulder	5	2 116 389	29 940 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		351 000	0
Summa kortfristiga skulder		175 144 235	271 511 945
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		523 050 318	285 885 130

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 143 400 000 Inga

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Byggnader och mark	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	174 486 338	31 317 852
	Årets anskaffningsvärde	201 606 145	143 168 486
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 092 483	174 486 338
	Mark		
	Ingående markvärde	96 947 000	58 446 000
	Markförvärv	37 793 000	38 501 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 740 000	96 947 000
	Utgående planenligt restvärde	510 832 483	271 433 338
	Taxeringsvärden byggnader	69 500 000	15 000 000
	Taxeringsvärden mark	59 445 000	59 000 000
		128 945 000	74 000 000
Not 2	Kortfristiga fordringar	2015	2014
	Redovisningsmedel Skanska	2 881 083	11 348 185
	Avräkningskonto Skanska	6 287 883	3 103 607
	Övriga fordringar	222	0
		9 169 188	14 451 792

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden
769624-0329

Not 3	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	4 992 818	-13 933 696
	Förändring av kortfristiga skulder	-26 891 131	-10 746 938
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 898 313	-24 680 634
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-239 399 145	-181 669 486
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239 399 145	-181 669 486
	Finansieringsverksamheten		
	Insatser	333 532 898	11 098 185
	Förändring byggnadskreditiv	-69 476 579	195 251 935
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	264 056 319	206 350 120
	Årets kassaflöde	2 758 861	0
	Likvida medel vid årets början	0	0
	Likvida medel vid årets slut	2 758 861	0
Not 4	Förändring av eget kapital		
		Belopp vid årets ingång	Årets förändringar
			Belopp vid årets utgång
	Medlemsinsatser	14 373 185	333 532 898
	Upplåtelseavgifter	0	0
	Fond för yttre underhåll	0	0 *
	Balanserat resultat	0	0
	Årets resultat	0	0
	* Avsättning enligt stämmobeslut	0	
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	
		0	

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden
769624-0329

Not 5 Övriga kortfristiga skulder	2015	2014
Revers markköp	0	29 940 000
Årets resultat tillgodofört till Skanska	1 879 059	0
Depositioner	237 330	0
	2 116 389	29 940 000

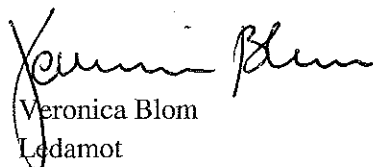
Stockholm den 28 april 2016



Jan-Erik Fransson
Ordförande




Håkan Johansson
Ledamot



Veronica Blom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2016

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljekonvaljen i Järvastaden, org. nr 769624-0329

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Liljekonvaljen i Järvastadens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2016

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor