

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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.

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

Adrian Jelveh	Ordförande
Ulf Aronsson	Ledamot
Artur Bowgird	Ledamot
Carolina Byrmo	Ledamot
Cecilia Spiik	Ledamot

Soraya Hosseini	Suppleant
Bo Såndberg	Suppleant
Martin Wennerberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Sanna Bloom  
Christopher Lidbäck  
Asmaa Shamma

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-18. Extra stämma med anledning av överlämnande från Skanska till ny styrelse.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Liljekonvaljen 1	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

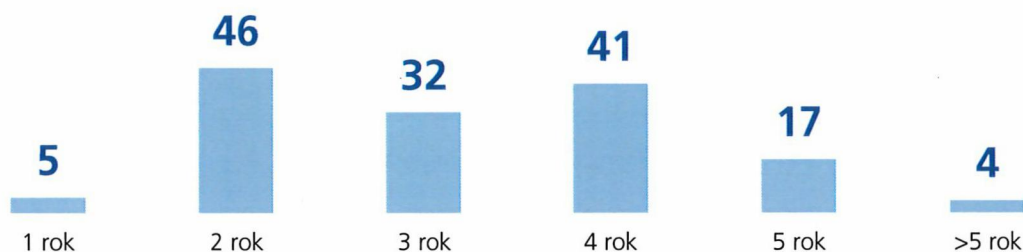
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 016 m<sup>2</sup>, varav 11 751 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 265 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 145 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Eylem Restaurang AB	75 m <sup>2</sup>	2019-02-15
Frisör Sami Adbulmasih	42 m <sup>2</sup>	2019-06-15
Bredden Thai House AB	95 m <sup>2</sup>	2021-01-15
Tvättexperten i Solna AB	53 m <sup>2</sup>	2019-01-15

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

**Teknisk status**  
**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning AB
Städning	Friday riv, städ och bygg AB
Snöröjning	Swedal Fastighet AB
Hissavtal	Dekra Industrial AB/Schindlers Hiss AB
Kabel-TV, bredband, IP-telefoni	Ownit
El	Vattenfall
Vatten	Solna Vatten
Mätning el/varmvatten	Infometric
Värme	Norrenergi
Sophämtning	SITA
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Energi- & Klimatoptimering	Kabona
Försäkring	Gjensidige
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdsmästare

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är mycket god tack vare de låga räntekostnaderna för föreningens lån

I början av april 2017 har föreningen lagt om 2 lån, vilka bägge förföll 170403.

I samband med omläggningen amorterades ett av lånen med 3 mkr.

Efter amortering löper nu ett lån på 21,6 mkr på 5 år med en räntesats på 1,55 % samt amortering med 500.000 kr/år

Det andra lånet på 43,8 mkr kvarligger med rörlig ränta kopplad till stibor 90 dagar och förfaller 2018-04-03. Ränta vid förlängningstillfället blev 0,465%

Förutom ovanstående lån har föreningen följande belåning:

Lån 24 625 000 med förfalldag 2018-03-21 till en ränta på 0,80 % samt amortering med 500.000/år

Lån 25 000 000 med förfalldag 2021-03-17 till en ränta på 1,76 % amorteringsfritt

Lån 25 000 000 med förfalldag 2024-03-20 till en ränta på 2,61 % amorteringsfritt

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature and several smaller initials.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2016

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**2 758 861**

**INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter	6 984 017
Finansiella intäkter	3 272
Minskning kortfristiga fordringar	7 743 047
Medlemsinsatser	70 029 809
Ökning av kortfristiga skulder	4 335 883

**89 096 028**

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 444 787
Finansiella kostnader	1 127 820
Ökning av materiella anläggningstillgångar	24 761 277
Minskning av långfristiga skulder	28 945 366
Minskning av kortfristiga skulder	0

**57 279 250**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

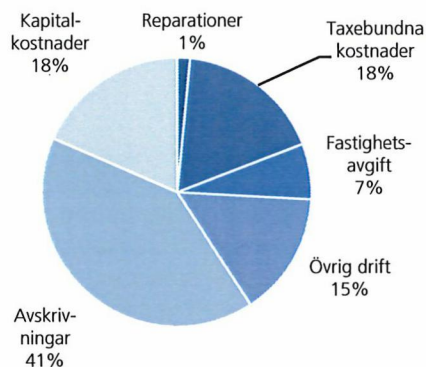
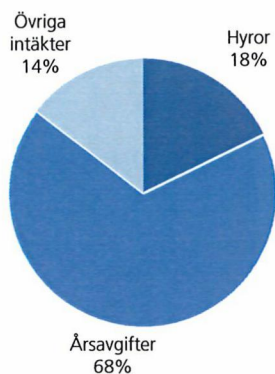
**9 332 638**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**6 573 777**

\*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 1 268 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

- Problem med imma (kondens) i fönster i vissa bostäder. I Skanskas utredning konstateras att problemet inte finns i alla bostäder och orsakas av övertryck orsakat av balansen mellan inkommande och utgående luftflöden i ventilationen. Problemet är åtgärdat. Styrelsen stämmer av med berörda medlemmar löpande.
- Styrelsen har uppmärksammat många olovliga parkeringar i garaget. Skrivelser har skickats till berörda parter och en ändring på garageporten har löst problemet. Med blå-passerbricka öppnas porten halvt och med fjärrkontroll fullt.
- Mobiltäckningsproblem. Skanska drar igång ett samarbetsprojekt med Ericsson där man startar en pilot med flera mobiloperatörer.
- Skanska har utfört en utredning i samförstånd med Eylem Resutaurang AB och Brf Liljekonvaljen om det finns möjlighet att bedriva pizzabakning i Cafélokalen. Alla kostnader ombesörjs av Eylem Restaurang AB. Utredningen visade att med installation av ozonfilter finns där möjlighet att baka pizza, däremot är det strikt förbud av matlagning i form av stekning, grillning och fritering.
- Stora vattensamlingar i garaget. Styrelsen har under året påpekat för Skanska att det är stora massor vatten i garaget under vinterhalvåret. Skanska menar att det inte är optimalt att installera brunnar då garaget ligger under dagvattennivån samt att de vattenmassor som samlas avdunstar succesivt då garaget är uppvärmt samt god ventilation.
- 2016-11-14 hade Skanska ett överlämningsmöte med nya styrelsen då totalt 18 pärmar överlämnades som bl.a. består av nyckelhandlingar, överlåtelseavtal, upplåtelseavtal, hyresavtal, relationshandlingar etc. Det har också skett en avrapportering gällande pågående ärenden osv.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 145 st  
Överlåtelse under året: 34 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 247

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	402
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 092
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 182
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	94
Soliditet (%)	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	919
Nettoomsättning (tkr)	6 983

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 751 m<sup>2</sup> bostäder och 265 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	364 710 000	16 803 917	0	347 906 083
Upplåtelseavgifter	53 225 892	53 225 892	0	0
Fond för yttre underhåll	444 259	444 259	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>418 380 151</b>	<b>70 474 068</b>	<b>0</b>	<b>347 906 083</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-352 545	-352 545	0	0
Årets resultat	919 368	919 368	0	0
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>566 823</b>	<b>566 823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>418 946 974</b>	<b>71 040 891</b>	<b>0</b>	<b>347 906 083</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	919 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 545
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>566 823</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>566 823</b>
----------------------------------	----------------

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

*Handwritten signatures and initials, including "CB" and "Q".*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 982 906	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 111	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 984 017</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 148 391	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 395	0
Personalkostnader	Not 6	-46 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 495 315	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 940 101</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 043 916</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 272	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127 820	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 124 548</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>919 368</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>919 368</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	558 433 160	134 740 000
Pågående byggnation	Not 9	0	376 092 483
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>558 433 160</b>	<b>510 832 483</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>558 433 160</b>	<b>510 832 483</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 170 900	240 519
Övriga fordringar	Not 10	534 822	9 169 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 205	49 267
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 715 927</b>	<b>9 458 974</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		9 332 638	2 758 861
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 332 638</b>	<b>2 758 861</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 048 566</b>	<b>12 217 835</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>569 481 726</b>	<b>523 050 318</b>	



## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

2016-12-31

2015-12-31

#### EGET KAPITAL

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		417 935 892	347 906 083
Fond för yttre underhåll	Not 12	444 259	0

**Summa bundet eget kapital** **418 380 151** **347 906 083**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-352 545	0
Årets resultat		919 368	0

**Summa fritt eget kapital** **566 823** **0**

#### SUMMA EGET KAPITAL

**418 946 974**

**347 906 083**

#### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Byggnadskreditiv		0	172 095 366
Skulder till kreditinstitut	Not 13	142 650 000	0

**Summa långfristiga skulder** **142 650 000** **172 095 366**

#### KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	0
Leverantörsskulder		5 141 717	54 030
Skatteskulder		1 054 900	527 450
Övriga skulder		394 237	2 116 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	793 899	351 000

**Summa kortfristiga skulder** **7 884 752** **3 048 869**

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**569 481 726**

**523 050 318**

*[Handwritten signatures and initials]*  
CB  
DO  
RQ

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016
Byggnader	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	4 728 502	0
Årsavgifter - Kapital	451 331	0
Årsavgifter - bortfall	-456 660	0
Hysesbortfall	-88 721	0
Hyor lokaler momspliktiga	378 109	0
Hyor garage moms	10 000	0
Hyor garage	945 300	0
Kabel-TV intäkter	331 665	0
Vattenintäkter	122 062	0
Vattenintäkter moms	3 084	0
Varmvattenintäkter	166 150	0
Elintäkter	348 257	0
Överlåtelse/pantsättning	43 851	0
Öresutjämning	-23	0
	<b>6 982 906</b>	<b>0</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga intäkter	1 111	0
	<b>1 111</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	137 278	0
	Fastighetskötsel beställning	10 998	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	41 450	0
	Fastighetskötsel gård beställning	20 000	0
	Snöröjning/sandning	15 225	0
	Hissbesiktning	3 053	0
	Serviceavtal	36 641	0
	Förbrukningsmateriel	3 863	0
		<b>268 508</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	1 548	0
	Installationer	6 976	0
	Hiss	50 301	0
		<b>58 825</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	443 414	0
	Värme	397 776	0
	Vatten	139 991	0
	Sophämtning/renhållning	100 528	0
		<b>1 081 709</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 922	0
	Kabel-TV	288 387	0
		<b>334 309</b>	<b>0</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>405 040</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 148 391</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	750	0
	Föreningskostnader	1 949	0
	Fritids- och trivselkostnader	250	0
	Förvaltningsarvode	155 576	0
	Administration	41 884	0
	Korttidsinventarier	2 727	0
	Övriga driftkostnader	47 259	0
		<b>250 395</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 000	0
	Sociala kostnader	11 000	0
		<b>46 000</b>	<b>0</b>

Handwritten signatures and initials, including "CB" and "B".

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	2 495 315	0
		<b>2 495 315</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	134 740 000	96 947 000
	Nyanskaffningar/Omklassificering	426 188 475	37 793 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>560 928 475</b>	<b>134 740 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 495 315	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 495 315</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>558 433 160</b>	<b>134 740 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	160 074 715	134 740 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	69 500 000	69 500 000
	Taxeringsvärde mark	59 445 000	59 445 000
		<b>128 945 000</b>	<b>128 945 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	127 000 000	127 000 000
	Lokaler	1 945 000	1 945 000
		<b>128 945 000</b>	<b>128 945 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	0	376 092 483
		<b>0</b>	<b>376 092 483</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	534 822	0
	Fordringar	0	2 881 083
	Avräkning övrigt	0	6 288 105
		<b>534 822</b>	<b>9 169 188</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring	10 205	10 205
	Övriga förutbetalda kostnader	0	39 062
		<b>10 205</b>	<b>49 267</b>

Handwritten signatures and initials, including "CB" and "Q".



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	352 545	0
	Reservering från entreprenören	91 714	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>444 259</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	2,610 %	25 000 000	0	
	Nordea	1,760 %	25 000 000	0	
	Nordea	0,800 %	24 750 000	0	
	Nordea	0,300 %	43 800 000	0	
	Nordea	0,300 %	24 600 000	0	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>143 150 000</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
			<b>142 650 000</b>	<b>0</b>	

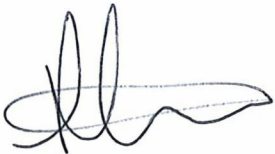
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 650 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	143 400 000	143 400 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	35 000	0
	Sociala avgifter	11 000	0
	Ränta	49 500	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	698 399	351 000
		<b>793 899</b>	<b>351 000</b>

## Styrelsens underskrifter

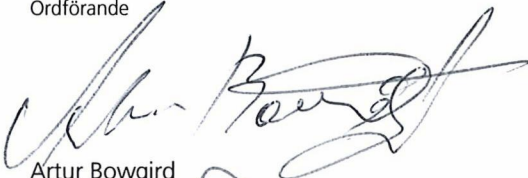
SOLNA den 16 / 5 2017



Adrian Jelveh  
Ordförande




Ulf Aronsson  
Ledamot



Artur Bowgird  
Ledamot



Carolina Byrmo  
Ledamot



Cecilia Spiik  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2017



Jan-Ove Brandt  
Extern revisor  
*Auktoriserad*



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2016.

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 31 december 2016 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Brf Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2016 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 trygghande 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 30 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor