

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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

| | |
|------------------------------|---------|
| Ulf Erik Aronsson | Ledamot |
| Artur Bowgird | Ledamot |
| Carolina Lovisa Byrmo | Ledamot |
| Ashkan Adrian Jelveh | Ledamot |
| Berit Cecilia Elisabet Spiik | Ledamot |

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Soraya Haji Mohammad Hosseini | Suppleant |
| Nejad | |
| Kjell Henrik Janzén | Suppleant |
| Bo Lennart Såndberg | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Fajer Fajerson
Christopher Lidbäck Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

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

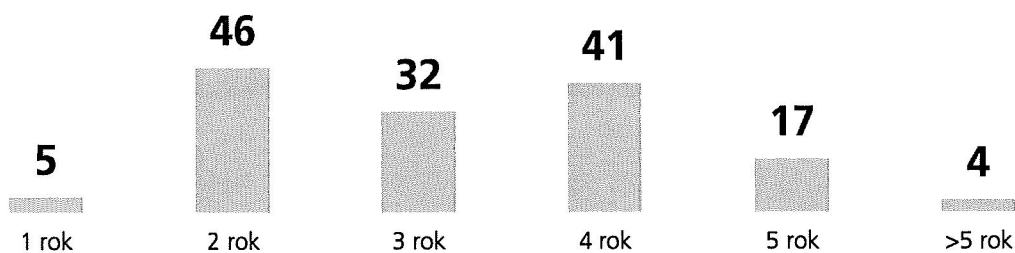
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 016 m², varav 11 751 m² utgör lägenhetsyta och 265 m² 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 ² | 2019-02-15 |
| Frisör Sami Adbulmasih | 42 m ² | 2019-06-15 |
| Yoku Asian AB | 95 m ² | 2021-01-15 |
| Tvättexperten i Solna AB | 53 m ² | 2019-01-15 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------------|--|
| Fastighetsskötsel | CFAB City Förvaltning AB |
| Städning | CFAB City Förvaltning 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. I den ekonomiska planen har Skanska beräknat snitträntan till 4,0 % och med tanke på dagens räntenivåer innebär det att vi under 2017 haft möjlighet att amortera av 3 mkr på föreningens lån.

Under 2017 har vi haft en löpande snittränta på ca 1,30 %.

Därmed har vi utrymme för att göra extra amorteringar på våra lån även under 2018.

Idag har föreningen följande lånebild och samtliga lån finns hos Nordea:

24.125.000 med ränta 0,80% och slutbet dag 2018-03-21 Amortering 125.000/kvartal

25.000.000 med ränta 1,76% och slutbet dag 2021-03-17

25.000.000 med ränta 2,61% och slutbet dag 2024-03-20

21.350.000 med ränta 1,55% och slutbet dag 2022-03-11 Amortering 125.000/kvartal

43.800.000 med ränta f.n 0,431% (stibor +0,90%) och slutbet dag 2018-04-03

Styrelsens målsättning är att föreningens lån ska ha löptider som gör att lånens slutbetalningsdagar inte sammanfaller för att minska vår risk.

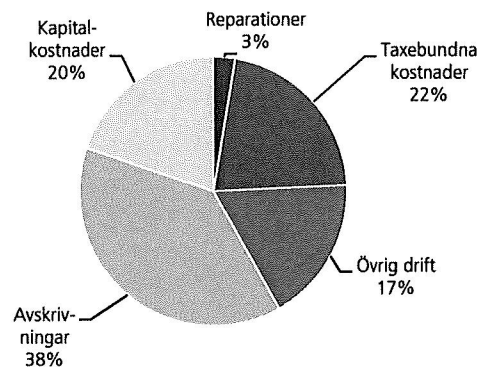
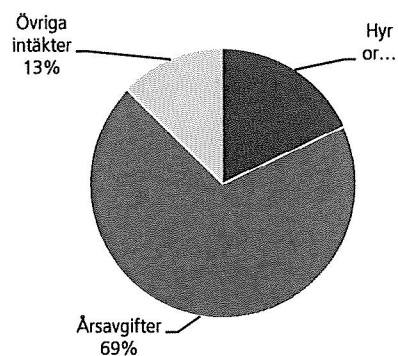
Betr vårt rörliga lån på 43,8 mkr räknar vi i dagsläget med att fortsätta med rörlig ränta kopplad till tibor 90 dagar.

För lånet som förfaller 2018-03-21 kommer vi ta ett beslut om att lånet ska löpa med 2 eller 5 års fast ränta, vilket innebär ca 0,75 % för 2 år eller ca 1,60% för 5 år enligt den offert vi har idag från Nordea.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 9 332 638 | 2 758 861 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 9 874 832 | 6 984 017 |
| Finansiella intäkter | -365 | 3 272 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 1 685 579 | 7 743 047 |
| Medlemsinsatser | 0 | 70 029 809 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 4 335 883 |
| | 11 560 046 | 89 096 028 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 434 847 | 2 444 787 |
| Finansiella kostnader | 1 719 528 | 1 127 820 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 24 761 277 |
| Minskning av långfristiga skulder | 3 875 000 | 28 945 366 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 5 744 816 | 0 |
| | 14 774 192 | 57 279 250 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 6 118 493 | 9 332 638 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -3 214 145 | 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 1 315 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

Mobiltäckning - Pilot och tester pågår och beräknas fortsätta ett par månader till. När leverantörerna känner sig nöjda med resultatet kommer det rullas ut i samtliga trapphus.

Kommunikationskanaler - vi har nu en hemsida: <http://brfliljekonvaljen.se/>

Städfirma - 2017-09-01 tillträdde en ny städfirma; Cityförvaltningen.

Kameraövervakning - installerad i garaget under hösten.

Belysning vid cykelparkering på innergården installerades under vintern.

Omförhandlat avtalet med Ownit, vilket kommer ge högre bredbandshastighet från 2018-04-01, samt nya routrar och digital TV boxar med oförändrad kostnad för medlemmarna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 145 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 248

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 26

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 240

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 583 | 402 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 914 | 1 092 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 11 852 | 12 182 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 66 | 37 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 69 | 33 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 10 | 12 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 143 | 94 |
| Soliditet (%) | 75 | 74 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 380 | 919 |
| Nettoomsättning (tkr) | 9 853 | 6 983 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 751 m² bostäder och 265 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 364 710 000 | 0 | 0 | 364 710 000 |
| Upplåtelseavgifter | 53 225 892 | 0 | 0 | 53 225 892 |
| Fond för yttre underhåll | 796 789 | 352 530 | 0 | 444 259 |
| S:a bundet eget kapital | 418 732 681 | 352 530 | 0 | 418 380 151 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 214 293 | -352 530 | 919 368 | -352 545 |
| Årets resultat | 1 379 644 | 1 379 644 | -919 368 | 919 368 |
| S:a fritt eget kapital | 1 593 937 | 1 027 114 | 0 | 566 823 |
| S:a eget kapital | 420 326 618 | 1 379 644 | 0 | 418 946 974 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 1 379 644 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 566 823 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -352 530 |
| summa balanserat resultat | 1 593 937 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| att i ny räkning överförs | 1 593 937 |
|----------------------------------|------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 852 685 | 6 982 906 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 22 147 | 1 111 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 874 832 | 6 984 017 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 998 973 | -2 148 391 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -291 316 | -250 395 |
| Personalkostnader | Not 6 | -144 559 | -46 000 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 340 448 | -2 495 315 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 775 295 | -4 940 101 |
| RÖRELSERESULTAT | | 3 099 537 | 2 043 916 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | -365 | 3 272 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 719 528 | -1 127 820 |
| Summa finansiella poster | | -1 719 893 | -1 124 548 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 379 644 | 919 368 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 379 644 | 919 368 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 555 092 712 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 555 092 712 | 558 433 160 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 555 092 712 | 558 433 160 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 27 160 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 3 188 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | 30 348 | 1 170 900 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | | 6 118 493 |
| Summa kassa och bank | 6 118 493 | 9 332 638 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 6 148 841 | 11 048 566 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 561 241 554 | 569 481 726 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 417 935 892 | 417 935 892 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 796 789 | 444 259 |
| Summa bundet eget kapital | | 418 732 681 | 418 380 151 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 214 293 | -352 545 |
| Årets resultat | | 1 379 644 | 919 368 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 593 937 | 566 823 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 420 326 618 | 418 946 974 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 138 900 000 | 142 650 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 138 900 000 | 142 650 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 375 000 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 137 186 | 5 141 717 |
| Skatteskulder | | 318 040 | 1 054 900 |
| Övriga skulder | | 267 174 | 394 237 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 917 536 | 793 899 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 014 936 | 7 884 752 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 561 241 554 | 569 481 726 |

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 | 2017 | 2016 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 073 268 | 4 728 502 |
| Årsavgifter - Kapital | 1 814 439 | 451 331 |
| Årsavgifter - bortfall | -39 636 | -456 660 |
| Hysesbortfall | 0 | -88 721 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 507 324 | 378 109 |
| Hyror garage moms | 30 603 | 10 000 |
| Hyror garage | 1 244 792 | 945 300 |
| Kabel-TV intäkter | 445 345 | 331 665 |
| Vattenintäkter | 195 195 | 122 062 |
| Vattenintäkter moms | 0 | 3 084 |
| Varmvattenintäkter | 215 722 | 166 150 |
| Elintäkter | 327 654 | 348 257 |
| Överlåtelse/pantsättning | 37 992 | 43 851 |
| Öresutjämning | -13 | -23 |
| | 9 852 685 | 6 982 906 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 22 147 | 1 111 |
| | 22 147 | 1 111 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 152 015 | 137 278 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 14 350 | 10 998 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 81 439 | 41 450 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 20 000 |
| | Snöröjning/sandning | 51 870 | 15 225 |
| | Städning entreprenad | 277 272 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 7 252 | 0 |
| | Hissbesiktning | 4 704 | 3 053 |
| | Bevakning | 2 023 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 6 222 | 0 |
| | Serviceavtal | 50 933 | 36 641 |
| | Förbrukningsmateriel | 16 073 | 3 863 |
| | Fordon | 328 | 0 |
| | | 664 482 | 268 508 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 33 353 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 17 311 | 0 |
| | Entré/trapphus | 14 214 | 1 548 |
| | Lås | 7 327 | 0 |
| | Installationer | 0 | 6 976 |
| | Ventilation | 34 175 | 0 |
| | Elinstallationer | 12 668 | 0 |
| | Hiss | 60 388 | 50 301 |
| | Garage/parkering | 45 973 | 0 |
| | | 225 409 | 58 825 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 792 195 | 443 414 |
| | Värme | 834 491 | 397 776 |
| | Vatten | 116 918 | 139 991 |
| | Sophämtning/renhållning | 144 874 | 100 528 |
| | | 1 888 478 | 1 081 709 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 77 564 | 45 922 |
| | Kabel-TV | 0 | 288 387 |
| | Bredband | 352 449 | 0 |
| | | 430 013 | 334 309 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | -209 410 | 405 040 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 998 973 | 2 148 391 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 0 | 750 |
| | Tele- och datakommunikation | 579 | 0 |
| | Juridiska åtgärder | 17 455 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 9 820 | 0 |
| | Föreningskostnader | 1 809 | 1 949 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 250 |
| | Förvaltningsarvode | 145 993 | 155 576 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 28 638 | 0 |
| | Administration | 64 360 | 41 884 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 2 727 |
| | Konsultarvode | 22 662 | 0 |
| | Övriga driftskostnader | 0 | 47 259 |
| | | 291 316 | 250 395 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 110 000 | 35 000 |
| | Sociala kostnader | 34 559 | 11 000 |
| | | 144 559 | 46 000 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 3 340 448 | 2 495 315 |
| | | 3 340 448 | 2 495 315 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 560 928 475 | 134 740 000 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 426 188 475 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 560 928 475 | 560 928 475 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 495 315 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -3 340 448 | -2 495 315 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 835 763 | -2 495 315 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 555 092 712 | 558 433 160 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 160 074 715 | 160 074 715 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 219 200 000 | 184 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 87 560 000 | 84 804 000 |
| | | 306 760 000 | 269 004 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 292 000 000 | 262 600 000 |
| | Lokaler | 14 760 000 | 6 404 000 |
| | | 306 760 000 | 269 004 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Skattekonto | 3 188 | 534 822 |
| | | 3 188 | 534 822 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Försäkring | 0 | 10 205 |
| | | 0 | 10 205 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Vid årets början | 444 259 | 0 |
| | Reservering enligt stadgar | 352 530 | 352 545 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 91 714 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 796 789 | 444 259 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea | 2,610 % | 25 000 000 | 25 000 000 | 2024-03-20 |
| Nordea | 1,760 % | 25 000 000 | 25 000 000 | 2021-03-17 |
| Nordea | 0,800 % | 24 125 000 | 24 750 000 | 2018-03-21 |
| Nordea | 0,431 % | 43 800 000 | 43 800 000 | 2018-04-03 |
| Nordea | 1,550 % | 21 350 000 | 24 600 000 | 2022-03-11 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 139 275 000 | 143 150 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -375 000 | -500 000 | |
| | | 138 900 000 | 142 650 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 400 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 143 400 000 | 143 400 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 79 800 | 35 000 |
| Sociala avgifter | 25 073 | 11 000 |
| Ränta | 65 580 | 49 500 |
| Avgifter och hyror | 747 083 | 698 399 |
| | 917 536 | 793 899 |

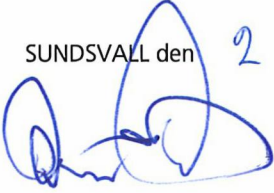
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser som kommer 2018 är:

- 2-års garantibesiktning
- OVK-besiktning
- Installationer på grund av förnyat avtal med Ownit för Bredband, IP telefoni och TV
- installation av porttelefon

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 2 / 5 2018



Ulf Erik Aronsson
Ledamot



Artur Bowgird
Ledamot



Carolina Lovisa Byrmo
Ledamot



Ashkan Adrian Jelveh
Ledamot



Berit Cecilia Elisabet Spiik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

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 2017.

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 2017 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 16 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor