

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- 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

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

Soraya Haji Mohammad Hosseini	Suppleant
Nejad	
Kjell Henrik Janzén	Suppleant
Kurt Rolf Åke Nilsson	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 2018-06-04.

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

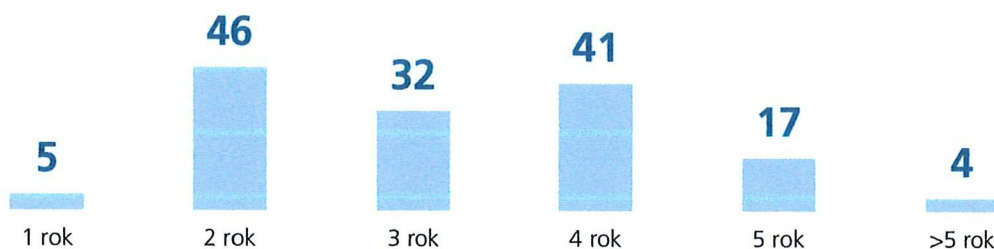
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

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.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

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	Suez
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Energi- & Klimatoptimering	Kabona
Försäkring	Gjensidige
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdsmästare
Service avfallskärl	Lövhagen UWS AB
Porttelefoni	Säkra Fastigheter AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi.

Under 2018 har vi genomfört extra amorteringar på totalt kr 2.600.000 förutom de löpande amorteringarna på kr 1.000.000/år

Totalt under åren 2017-2018 har vi amorterat av kr 7.350.000. Enligt den ekonomiska planen skulle amorteringar uppgå till kr 240.000/år

Styrelsen räknar med att genomföra ytterligare extra amortering under 2019 på kr 1.600.000.

Föreningens lånebild vid årsskiftet framgår nedan. Samtliga lån finns hos Nordea

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

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

20.850.000 med ränta 1,55% och slutbet dag 2022-03-11 Amortering 500.000/år

22.625.000 med ränta 0,75% och slutbet dag 2020-03-11 Amortering 500.000/år

42.200.000 med ränta f.n 0,422% (stibor +0,90%) och slutbet dag 2019-04-11

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2018	2017
Rörelseintäkter	10 012 999	9 874 832
Finansiella intäkter	524	-365
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 685 579
Ökning av kortfristiga skulder	453 568	0
	10 467 091	11 560 046

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 623 942	3 434 847
Finansiella kostnader	1 804 796	1 719 528
Ökning av kortfristiga fordringar	154 632	0
Minskning av långfristiga skulder	3 600 000	3 875 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 744 816
	10 183 370	14 774 192

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

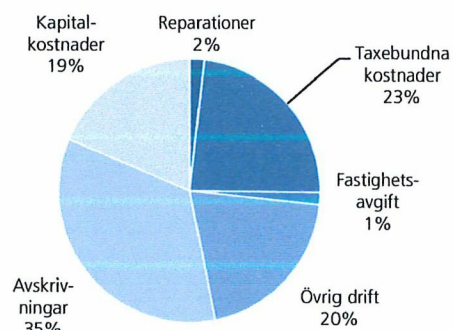
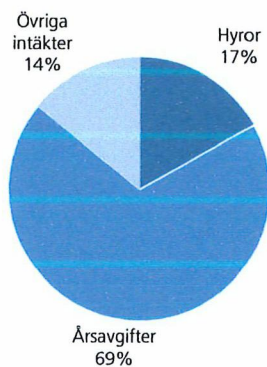
6 402 214 **6 118 493**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

283 721 **-3 214 145**

*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 1 337 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Belysning har upprättats på innergård vid cykelparkering .
- Genomförande av OVK, samt rengöring av kanaler.
- 2-årsbesiktning genomfördes.
- Arbetat fram GDPR policy.
- Val av porttelefonlösning och leverantör.
- Servicearbete utfört på samtliga sopkasuner.
- Installation av skyltar vid garageutfart.
- Etablering av underhållsplan
- Beställning av parkeringsförbud vid sopkasuner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 145 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 240
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 240

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	583	402	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 918	1 914	1 092	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 546	11 852	12 182	14 645
Elkostnad/m ² totalyta	80	66	37	0
Värmekostnad/m ² totalyta	69	69	33	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	10	12	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	143	94	0
Soliditet (%)	75	75	74	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	244	1 380	919	0
Nettoomsättning (tkr)	9 984	9 853	6 983	0

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	1 149 319	352 530	0	796 789
S:a bundet eget kapital	419 085 211	352 530	0	418 732 681
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 241 407	-352 530	1 379 644	214 293
Årets resultat	244 337	244 337	-1 379 644	1 379 644
S:a fritt eget kapital	1 485 744	-108 193	0	1 593 937
S:a eget kapital	420 570 955	244 337	0	420 326 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	244 337
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 593 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 530
summa balanserat resultat	1 485 744

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 485 744
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 984 354	9 852 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 644	22 147
Summa rörelseintäkter		10 012 999	9 874 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 129 887	-2 998 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 818	-291 316
Personalkostnader	Not 6	-133 237	-144 559
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 340 448	-3 340 448
Summa rörelsekostnader		-7 964 390	-6 775 295
RÖRELSERESULTAT		2 048 609	3 099 537
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		524	-365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 804 796	-1 719 528
Summa finansiella poster		-1 804 272	-1 719 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		244 337	1 379 644
ÅRETS RESULTAT		244 337	1 379 644

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	551 752 264	555 092 712
Summa materiella anläggningstillgångar	551 752 264	555 092 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	551 752 264	555 092 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	35 974	27 160
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	149 006	3 188
Summa kortfristiga fordringar	184 980	30 348
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 402 214	6 118 493
Summa kassa och bank	6 402 214	6 118 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 587 194	6 148 841
SUMMA TILLGÅNGAR	558 339 458	561 241 554

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		417 935 892	417 935 892
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 149 319	796 789
Summa bundet eget kapital		419 085 211	418 732 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 241 407	214 293
Årets resultat		244 337	1 379 644
Summa fritt eget kapital		1 485 744	1 593 937
SUMMA EGET KAPITAL		420 570 955	420 326 618
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	134 675 000	138 900 000
Summa långfristiga skulder		134 675 000	138 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 000 000	375 000
Leverantörsskulder		346 417	137 186
Skatteskulder		295 200	318 040
Övriga skulder		281 026	267 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 170 862	917 536
Summa kortfristiga skulder		3 093 504	2 014 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		558 339 458	561 241 554

Noter

Belopp anges i kronor om inte 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 inspråktagande 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 083 319	5 073 268
Årsavgifter - Kapital	1 826 358	1 814 439
Årsavgifter - bortfall	0	-39 636
Hyror lokaler momspliktiga	508 383	507 324
Hyror garage moms	55 813	30 603
Hyror garage	1 126 740	1 244 792
Kabel-TV intäkter	455 000	445 345
Vattenintäkter	353 499	195 195
Varmvattenintäkter	53 629	215 722
Elintäkter	495 895	327 654
Överlåtelse/pantsättning	16 373	37 992
Avgift andrahandsuthyrning	9 366	0
Öresutjämning	-20	-13
	9 984 354	9 852 685

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	17 311	0
Övriga intäkter	11 333	22 147
	28 644	22 147

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 889	152 015
	Fastighetsskötsel beställning	8 009	14 350
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 308	81 439
	Fastighetsskötsel gård beställning	98 316	0
	Snöröjning/sandning	46 051	51 870
	Städning entreprenad	364 712	277 272
	Städning enligt beställning	33 566	0
	Mattvätt/Hyrmattor	31 641	7 252
	OVK Obl. Ventilationskontroll	83 382	0
	Hissbesiktning	11 560	4 704
	Bevakning	25 764	2 023
	Gemensamma utrymmen	9 428	6 222
	Serviceavtal	89 272	50 933
	Förbrukningsmateriel	2 673	16 073
	Störningsjour och larm	6 969	0
	Brandskydd	10 086	0
	Fordon	0	328
		979 625	664 482
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	33 353
	Brf Lägenheter	0	17 311
	Lokaler	4 393	0
	Entré/trapphus	30 105	14 214
	Lås	4 121	7 327
	VVS	2 338	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 968	0
	Ventilation	37 630	34 175
	Elinstallationer	2 807	12 668
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 573	0
	Hiss	76 460	60 388
	Garage/parkering	4 468	45 973
		172 862	225 409
Periodiskt underhåll			
	Ventilation	42 064	0
	Elinstallationer	19 407	0
	Hiss	11 493	0
		72 964	0
Taxebundna kostnader			
	El	965 460	792 195
	Värme	826 662	834 491
	Vatten	316 542	116 918
	Sophämtning/renhållning	157 646	144 874
		2 266 310	1 888 478
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	72 081	77 564
	Bredband	418 445	352 449
		490 526	430 013
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	147 600	-209 410
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 129 887	2 998 973

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	21 632	579
	Juridiska åtgärder	0	17 455
	Revisionsarvode extern revisor	12 669	9 820
	Föreningskostnader	3 164	1 809
	Styrelseomkostnader	16 116	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 342	0
	Förvaltningsarvode	150 403	145 993
	Förvaltningsarvoden övriga	32 539	28 638
	Administration	12 603	64 360
	Korttidsinventarier	7 848	0
	Konsultarvode	101 502	22 662
		360 818	291 316
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 400	110 000
	Sociala kostnader	31 837	34 559
		133 237	144 559
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 340 448	3 340 448
		3 340 448	3 340 448

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	560 928 475	560 928 475
	Utgående anskaffningsvärde	560 928 475	560 928 475
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 835 763	-2 495 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 340 448	-3 340 448
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 176 211	-5 835 763
	Planenligt restvärde vid årets slut	551 752 264	555 092 712
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	160 074 715	160 074 715
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	219 200 000	219 200 000
	Taxeringsvärde mark	87 560 000	87 560 000
		306 760 000	306 760 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	292 000 000	292 000 000
	Lokaler	14 760 000	14 760 000
		306 760 000	306 760 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	149 006	3 188
		149 006	3 188
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	796 789	444 259
	Reservering enligt stadgar	352 530	352 530
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 149 319	796 789

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,750 %	22 625 000	24 125 000	2020-03-11
Nordea	1,760 %	25 000 000	25 000 000	2021-03-17
Nordea	2,610 %	25 000 000	25 000 000	2024-03-20
Nordea	1,550 %	20 850 000	21 350 000	2022-03-11
Nordea	0,422 %	42 200 000	43 800 000	2019-04-11
Summa skulder till kreditinstitut		135 675 000	139 275 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-375 000	
		134 675 000	138 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 130 675 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	143 400 000	143 400 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	22 350	79 800
Sociala avgifter	7 000	25 073
Ränta	341 070	65 580
Avgifter och hyror	800 442	747 083
	1 170 862	917 536

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

CR
2/3
AS
R

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 3 2019



Ashkan Adrian Jelveh
Ordförande



Ulf Erik Aronsson
Ledamot



Artur Bowgird
Ledamot



Carolina Lovisa Byrmo
Ledamot



Berit Cecilia Elisabet Spiik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 5 2019



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 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2018 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 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 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 1 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor