

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Ashkan Adrian Jelveh	Ordförande
Ulf Erik Aronsson	Kassör
Carolina Lovisa Byrmo	Ledamot
Berit Cecilia Elisabet Spiik	Ledamot
Stig Fredrik Sundin	Ledamot
Kjell Henrik Janzén	Suppleant
Kurt Rolf Åke Nilsson	Suppleant
Tanja Redzepagic Wiklund	Suppleant
Xiaofen Zhang	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Fajer Fajerson
Christopher Lidbäck Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

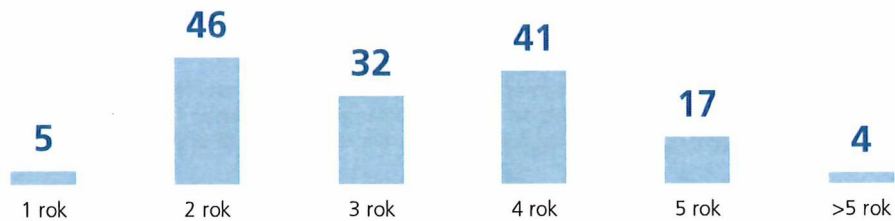
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

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	2022-02-15
Frisör Sami Abdulmasih	42 m ²	2022-06-15
Yoku Asian AB	95 m ²	2021-01-15
Tvättexperten i Solna AB	53 m ²	2022-01-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'PS', 'AS', 'CS', and other illegible marks.

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	Solna Stad
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Energi- & Klimatoptimering	Nordomatic
Försäkring	Gjensidige
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdsmästare
Service avfallskärl	Lövhagen UWS AB
Porttelefoni	Säkra Fastigheter AB
Serviceavtal Lås & beslag	BBgruppen - Bysmeden Lås

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt mycket god ekonomi.

Under 2019 har vi bl.a genomfört installation av porttelefoni, genomfört en hel del förändringar av gården samt satt upp grindar, vilket totalt kostat 428.000 kronor.

Dessutom har vi lagt ner ca 650.000 kr för att få ventilationen att fungera i fastigheten eftersom OVK besiktningen inte blev godkänd, beroende fel av Skanskas underleverantör vid uppförandet av fastigheten.

Dessvärre har Skanskas underleverantör gått i konkurs varför vi när detta skrivs har en förhandling med Skanska avseende ersättning för dessa kostnader.

Vi har under året amorterat 3.100.000 kr på föreningens lån och den löpande amorteringen ligger numera på 2.000.000 kr/år.

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

22.125.000 med ränta 0,65% och slutbet dag 2020-03-11 Amortering 500.000/år

25.000.000 med ränta 1,66% och slutbet dag 2021-03-17 Ingen amortering

20.350.000 med ränta 1,45% och slutbet dag 2022-03-11 Amortering 500.000/år

40.100.000 med ränta 1,00% och slutbet dag 2023-03-15 Amortering 1.000.000/år

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

Styrelsens har kvar målsättningen att lånen ska ha löptider med olika slutbetalningsdagar för att minska vår riskexponering.

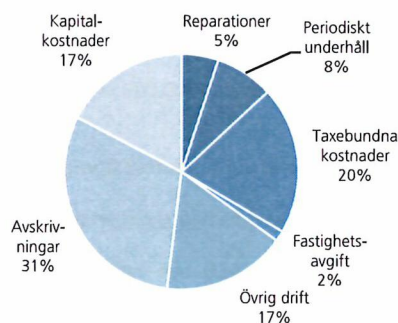
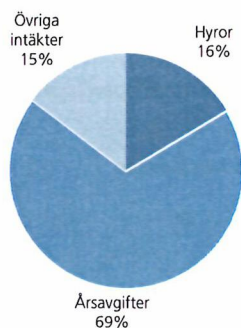
För lånet som förfaller 2020-03-11 har styrelsen när detta skrivs inte fattat beslut om löptid, men det kan vara aktuellt att låta lånet ligga med rörlig ränta kopplad till Stibor.

RS
CB
OB
D

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 402 214	6 118 493
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 048 721	10 012 999
Finansiella intäkter	1 088	524
Minskning kortfristiga fordringar	149 991	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	453 568
	10 199 801	10 467 091
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 659 332	4 623 942
Finansiella kostnader	1 898 448	1 804 796
Ökning av kortfristiga fordringar	0	154 632
Minskning av långfristiga skulder	3 100 000	3 600 000
Minskning av kortfristiga skulder	609 019	0
	11 266 799	10 183 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 335 216	6 402 214
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 066 999	283 721

*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 1 377 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

- Föreningen har sedan start dragits med ventilationen problem. Problemen har yttrats genom obalanserade luftflöden i vissa bostäder samt avvikande värden från projekterade handlingar. Föreningen har under årets gång tillsammans med Skanska Nya Hem, Franska Bukten, Fadus och Nordomatic, lyckats lokalisera felen samt avhjälpt samtliga. Detta har nu resulterat att föreningen återfått kontrollen över ventilationen och dess styrsystem. Ett stort tack till samtliga medlemmar för ert engagemang och förståelse!
- Implementering av nytt porttelefonisystem.
- Förbättrat innergården genom att ersätta grus med marksten samt utökning av gräsytor och koncentrerat av buskage och rabatter.
- Tecknat serviceavtal för dörrautomatik, lås, beslag och dörrar.
- Tecknat serviceavtal för brandskydd samt styrsystem för brandluckor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 145 st
Överlåtelse under året: 31 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 240
Tillkommande medlemmar: 42
Avgående medlemmar: 48
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 234

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	583	402
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 953	1 918	1 914	1 092
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 282	11 546	11 852	12 182
Elkostnad/m ² totalyta	82	80	66	37
Värmekostnad/m ² totalyta	68	69	69	33
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	26	10	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	150	143	94
Soliditet (%)	76	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-848	244	1 380	919
Nettoomsättning (tkr)	10 001	9 984	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	1 501 849	352 530	0	1 149 319
S:a bundet eget kapital	419 437 741	352 530	0	419 085 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 133 214	-352 530	244 337	1 241 407
Årets resultat	-848 419	-848 419	-244 337	244 337
S:a fritt eget kapital	284 795	-1 200 949	0	1 485 744
S:a eget kapital	419 722 536	-848 419	0	420 570 955

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "PS", "CS", and "Q".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-848 419
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 485 744
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-352 530</u>
summa balanserat resultat	284 795
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>375 000</u>
att i ny räkning överförs	659 795

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS" and "CS".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 001 120	9 984 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 602	28 644
Summa rörelseintäkter		10 048 721	10 012 999
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 229 139	-4 129 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 850	-360 818
Personalkostnader	Not 6	-139 343	-133 237
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 340 448	-3 340 448
Summa rörelsekostnader		-8 999 780	-7 964 390
RÖRELSERESULTAT		1 048 941	2 048 609
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 088	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 898 448	-1 804 796
Summa finansiella poster		-1 897 360	-1 804 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-848 419	244 337
ÅRETS RESULTAT		-848 419	244 337

↗

PS CS
DO ~~AS~~
Q

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	548 411 816	551 752 264
Summa materiella anläggningstillgångar	548 411 816	551 752 264
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	548 411 816	551 752 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	33 888	35 974
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 101	149 006
Summa kortfristiga fordringar	34 989	184 980
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 335 216	6 402 214
Summa kassa och bank	5 335 216	6 402 214
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 370 204	6 587 194
SUMMA TILLGÅNGAR	553 782 020	558 339 458

FS OS
AS
Q

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		417 935 892	417 935 892
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 501 849	1 149 319
Summa bundet eget kapital		419 437 741	419 085 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 133 214	1 241 407
Årets resultat		-848 419	244 337
Summa fritt eget kapital		284 795	1 485 744
SUMMA EGET KAPITAL		419 722 536	420 570 955
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	130 575 000	134 675 000
Summa långfristiga skulder		130 575 000	134 675 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		377 485	346 417
Skatteskulder		299 860	295 200
Övriga skulder		325 091	281 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	482 049	1 170 862
Summa kortfristiga skulder		3 484 485	3 093 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		553 782 020	558 339 458

FS
OB
90
12

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 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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 084 074	5 083 319
Årsavgifter - Kapital	1 826 652	1 826 358
Hyror lokaler momspliktiga	517 642	508 383
Hyror garage moms	105 180	55 813
Hyror garage	1 030 750	1 126 740
Kabel-TV intäkter	452 473	455 000
Vattenintäkter	353 557	353 499
Varmvattenintäkter	44 953	53 629
Elintäkter	583 968	495 895
Överlåtelse/pantsättning	0	16 373
Avgift andrahandsuthyrning	1 886	9 366
Öresutjämning	-16	-20
	10 001 120	9 984 354

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	29 526	17 311
Övriga intäkter	18 076	11 333
	47 602	28 644

Handwritten notes in blue ink: "K", "CS", "H", "Q".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	158 637	150 889
	Fastighetsskötsel beställning	7 623	8 009
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	73 077	7 308
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	98 316
	Snöröjning/sandning	61 143	46 051
	Städning entreprenad	275 812	364 712
	Städning enligt beställning	30 740	33 566
	Mattvätt/Hyrmattor	32 761	31 641
	Sotning	7 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	83 382
	Hissbesiktning	14 748	11 560
	Bevakning	5 974	25 764
	Gemensamma utrymmen	2 980	9 428
	Sophantering	15 183	0
	Gård	3 966	0
	Serviceavtal	144 976	89 272
	Förbrukningsmateriel	33 174	2 673
	Teleport/hissanläggning	8 143	0
	Störningsjour och larm	4 495	6 969
	Brandskydd	15 401	10 086
	Fordon	179	0
		896 510	979 625
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	1 064	0
	Lokaler	12 905	4 393
	Entré/trapphus	9 521	30 105
	Lås	21 135	4 121
	VVS	0	2 338
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 968
	Ventilation	321 652	37 630
	Elinstallationer	25 553	2 807
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 833	4 573
	Hiss	85 013	76 460
	Mark/gård/utemiljö	54 136	0
	Garage/parkering	12 128	4 468
		546 941	172 862
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	184 186	0
	Ventilation	500 743	42 064
	Elinstallationer	0	19 407
	Hiss	0	11 493
	Mark/gård/utemiljö	191 155	0
		876 084	72 964
Taxebundna kostnader			
	El	980 452	965 460
	Värme	818 107	826 662
	Vatten	204 765	316 542
	Sophämtning/renhållning	221 978	157 646
		2 225 302	2 266 310
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	80 279	72 081
	Självrisk	23 250	0
	Bredband	428 513	418 445
		532 042	490 526
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 260	147 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 229 139	4 129 887

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CB" and "A".

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 862	21 632
	Hysesförluster	2 671	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 943	12 669
	Föreningskostnader	9 873	3 164
	Styrelseomkostnader	5 800	16 116
	Fritids- och trivselkostnader	2 969	2 342
	Förvaltningsarvode	181 959	150 403
	Förvaltningsarvoden övriga	6 048	32 539
	Administration	13 010	12 603
	Korttidsinventarier	9 436	7 848
	Konsultarvode	42 278	101 502
		290 850	360 818

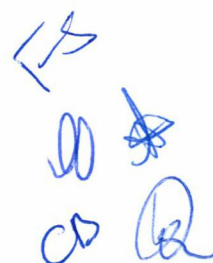
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 012	101 400
	Sociala kostnader	33 331	31 837
		139 343	133 237

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 340 448	3 340 448
		3 340 448	3 340 448

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	560 928 475	560 928 475
	Utgående anskaffningsvärde	560 928 475	560 928 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 176 211	-5 835 763
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 340 448	-3 340 448
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 516 659	-9 176 211
	Planenligt restvärde vid årets slut	548 411 816	551 752 264
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	160 074 715	160 074 715
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	247 400 000	219 200 000
	Taxeringsvärde mark	118 026 000	87 560 000
		365 426 000	306 760 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	350 200 000	292 000 000
	Lokaler	15 226 000	14 760 000
		365 426 000	306 760 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 101	149 006
		1 101	149 006

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 149 319	796 789
	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	1 501 849	1 149 319

FS


Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
	Nordea	0,650 %	22 125 000	22 625 000	2020-03-11
	Nordea	2,510 %	25 000 000	25 000 000	2024-03-20
	Nordea	1,660 %	25 000 000	25 000 000	2021-03-17
	Nordea	1,450 %	20 350 000	20 850 000	2022-03-11
	Nordea	1,000 %	40 100 000	42 200 000	2023-03-15
	Summa skulder till kreditinstitut		132 575 000	135 675 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-1 000 000	
			130 575 000	134 675 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 575 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	143 400 000	143 400 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	22 350
	Sociala avgifter	0	7 000
	Ränta	374 119	341 070
	Avgifter och hyror	107 930	800 442
		482 049	1 170 862

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2020.



Handwritten blue notes and signatures in the bottom right corner, including the letters 'ES' and 'OS'.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 27 / 3 2020



Ashkan Adrian Jelveh
Ordförande



Ulf Erik Aronsson
Kassör



Carolina Lovisa Byrmo
Ledamot



Berit Cecilia Elisabet Spiik
Ledamot



Stig-Fredrik Sundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020



Jan-Ove Brandt
Extern 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 2019.

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 2019 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 upp-lyser, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2019 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:

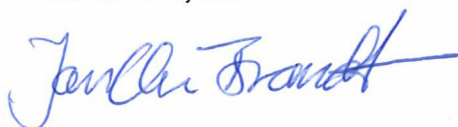
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 11 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor