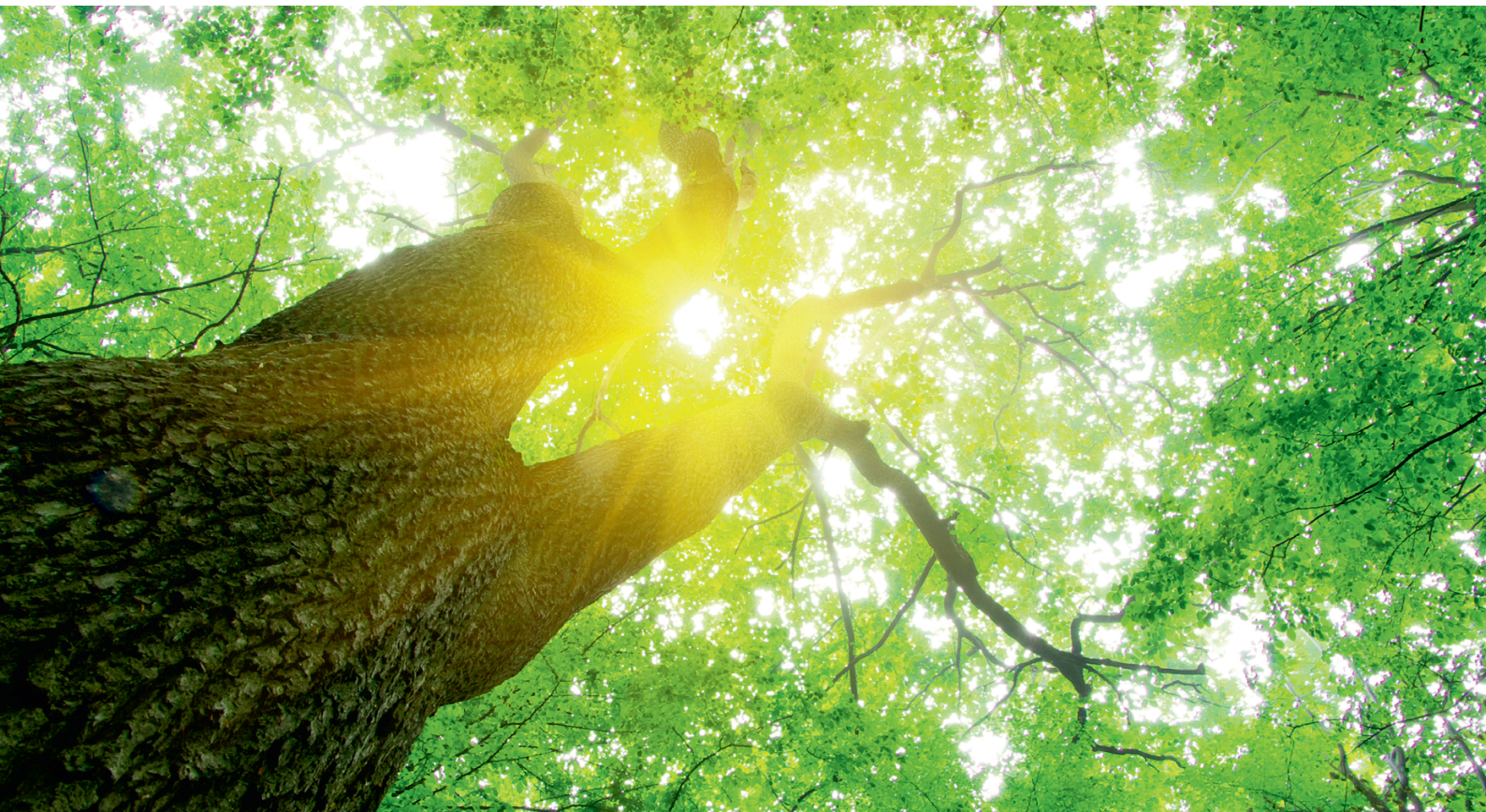




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Liljekonvaljen i  
Järvastaden



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



## Valberedning

Cecilia Spiik  
Vaia Zigouris

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

## 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

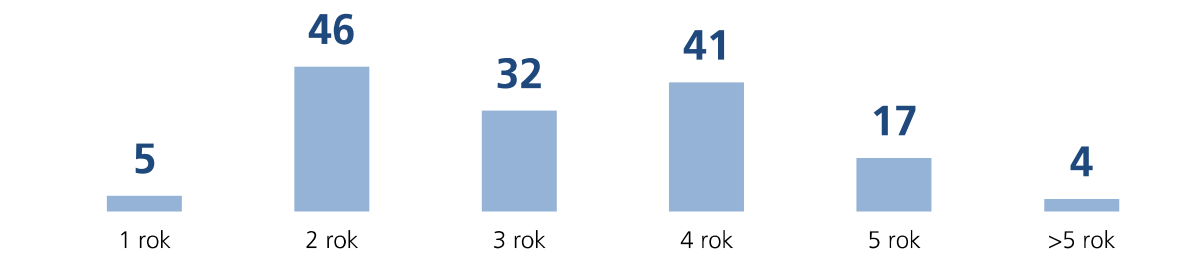
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 016 m<sup>2</sup>, varav 11 751 m<sup>2</sup> utgör boyta 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>	2022-02-15
Frisör Sami Adbulmasih	42 m <sup>2</sup>	2022-06-15
Yoku Asian AB	95 m <sup>2</sup>	2024-01-15
Tvättexperten i Solna AB	53 m <sup>2</sup>	2022-01-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2020	Tidigarelagd pga vissa problem med avloppen

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning AB
Städning	Finexia
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
Fjärrvärme	Norrenergi
Sophämtning	Suez Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Energi- & Klimatoptimering	Nordomatic
Försäkring	Gjensidige
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdsmästare
Service avfallskärl	Lövhagen UWS AB
Porttelefoni	Säkra Fastigheter AB
Serviceavtal Lås & beslag	BBgruppen - Bysmeden Lås
Elbilsladdning	Eways
Entrémattor	Friday Riv, Ståd o Bygg AB
Garageport	Una portar

## Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi.

Föreningen har en löpande amortering med 2 mkr per år.

I samband med förfall av lån i mars genomfördes en extra amortering på 1.500.000 kr och lånet kunde förlängas på 5 år till en ränta av 0,84%

Med anledning av de stigande elpriserna och osäkerheten för dessa framöver har styrelsen börjat titta över andra alternativ än dagens rörliga timspris.

Elräkningen för december var extremt hög, men här måste man komma ihåg att vi under första halvåret kunde dra nytta av låga priser på spotmarknaden

Vi har även börjat se över avtal rörande TV o Internet samt fastighetsskötsel.

När det gäller fastighetsskötsel kommer vi behöva lägga mer kostnader framöver, då vi även har behov av teknisk förvaltning, eftersom styrelsen inte kan hantera allt på egen hand.

## Föreningens lånebild vid årsskiftet framgår nedan:

Kr 19.350.000 med ränta 1,45% och slutbet dag 2022-03-11 Amortering 500.000/år

Kr 38.100.000 med ränta 1,00% och slutbet dag 2023-03-15 Amortering 1.000.000/år

Kr 25.000.000 med ränta 2,51% och slutbet dag 2024-03-20 Ingen amortering

Kr 21.125.000 med ränta 1,01% och slutbet dag 2025-03-11 Amortering 500.000/år

Kr 23.500.000 med ränta 0,84% och slutbet dag 2026-03-17 Ingen amortering

Styrelsens målsättning har hela tiden varit att lånen ska ha löptider med olika slutbetalningsdagar för att minska vår riskexponering.

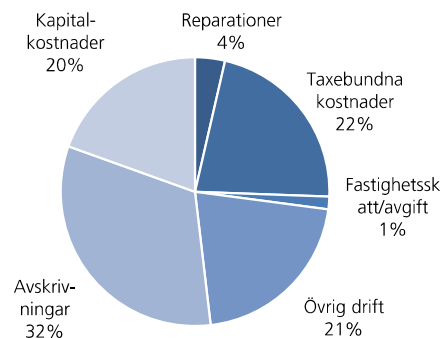
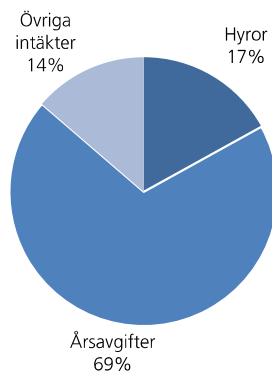
När nu räntenivåerna är på väg upp har vi ännu inte fattat beslut om vad vi kommer att göra med lånet som förfaller i mars.

Snitträntan för föreningens lån vid årsskiftet är 1,34%

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 997 251</b>	<b>6 097 776</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 964 225	10 038 405
Finansiella intäkter	174	730
Minskning kortfristiga fordringar	361 255	0
Ökning av kortfristiga skulder	371 310	0
	<b>10 696 964</b>	<b>10 039 135</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 969 795	4 680 838
Finansiella kostnader	2 017 593	1 676 569
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 240 906
Minskning av långfristiga skulder	3 500 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	541 347
	<b>10 487 388</b>	<b>10 139 660</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 206 827</b>	<b>5 997 251</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>209 576</b>	<b>-100 525</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften för bostadshusen de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har föreningen:

- Upphandlat städtjänster som förbättrat utförandet samt omfattning av städ till ett lägre pris
- Omfattande utredning-och förbättringsarbete avseende ventilation hos hyresgästen Yoku Sushi (garantiåtgärd med Skanska)
- Utrullning av kommunikationsmediet Boappa, med ambition att minska klimatpåverkan
- Låtit utföra vår-och höststädning med en helt fantastisk uppslutning av engagerade medlemmar
- Föreningens styrelse har inte haft möjligheten att fullfölja föregående års stämmobeslut. Anledningar till detta är en kombination av ovanligt hög arbetsbelastning för styrelsen men också väntan på garantiåtgärder från Skanska. Besluten och/eller genomförande hänskjuts därför till nästkommande period.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 145 st  
Överlåtelse under året: 22 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 231  
Tillkommande medlemmar: 36  
Avgående medlemmar: 38  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 229

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	588	588	588	588
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 052	2 096	1 953	1 918
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 814	11 112	11 282	11 546
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	71	82	80
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	67	68	69
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	17	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	168	140	158	150
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-363	341	-848	244
Nettoomsättning (tkr)	9 840	10 000	10 001	9 984

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	0	0	364 710 000
Upplåtelseavgifter	53 225 892	0	0	53 225 892
Fond för yttre underhåll	1 986 651	507 272	0	1 479 379
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>419 922 543</b>	<b>507 272</b>	<b>0</b>	<b>419 415 271</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	141 273	-507 272	341 280	307 265
Årets resultat	-363 437	-363 437	-341 280	341 280
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-222 164</b>	<b>-870 709</b>	<b>0</b>	<b>648 545</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>419 700 379</b>	<b>-363 437</b>	<b>0</b>	<b>420 063 816</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-363 437
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	648 545
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-507 272
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-222 164</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-222 164</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 839 963	9 999 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 262	38 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 964 225</b>	<b>10 038 405</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 535 643	-4 153 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 207	-371 143
Personalkostnader	Not 6	-156 648	-156 252
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 340 448	-3 340 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 309 946</b>	<b>-8 021 286</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 654 279</b>	<b>2 017 119</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 017 593	-1 676 569
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 017 419</b>	<b>-1 675 839</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-363 140</b>	<b>341 280</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-297	0
		<b>-297</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-363 437</b>	<b>341 280</b>

## Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	541 730 920	545 071 368
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>541 730 920</b>	<b>545 071 368</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>541 730 920</b>	<b>545 071 368</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 976	38 512
Övriga fordringar	Not 9	193 663	180 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	706 817
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>214 639</b>	<b>925 894</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 11		
Kortfristiga placeringar		700 000	350 000
		<b>700 000</b>	<b>350 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 233 894	1 510 688
Klientmedel i Nordea		3 972 933	4 486 563
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 206 827</b>	<b>5 997 251</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 121 466</b>	<b>7 273 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>548 852 386</b>	<b>552 344 513</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		417 935 892	417 935 892
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 986 651	1 479 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>419 922 543</b>	<b>419 415 271</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		141 273	307 265
Årets resultat		-363 437	341 280
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-222 164</b>	<b>648 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>419 700 379</b>	<b>420 063 816</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	106 225 000	128 575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>106 225 000</b>	<b>128 575 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 850 000	2 000 000
Leverantörsskulder		406 413	348 626
Skatteskulder		304 817	304 520
Övriga skulder		273 012	63 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 092 765	988 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 927 007</b>	<b>3 705 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>548 852 386</b>	<b>552 344 513</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 083 319	5 083 319
Årsavgifter - Kapital	1 826 358	1 826 358
Hyror lokaler momspliktiga	543 702	555 466
Hyror garage moms	70 600	74 500
Hyror garage	1 077 967	1 081 133
Kabel-TV intäkter	452 400	452 400
Hysesrabatt	-8 291	-12 436
Vattenintäkter	0	318 668
Vattenintäkter moms	284 001	300
Varmvattenintäkter	315 218	54 922
Vattenintäkter avräkning	-276 133	0
Elintäkter	0	315 230
Elintäkter moms	935 788	246 050
Elintäkter laddstolpe moms	10 536	0
Elintäkter avräkning	-496 144	0
Avgift andrahandsuthyrning	20 627	3 942
Öresutjämning	15	-8
	<b>9 839 963</b>	<b>9 999 844</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	37 891	33 701
	Övriga intäkter	86 371	4 860
		<b>124 262</b>	<b>38 561</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	163 901	146 105
	Fastighetsskötsel beställning	4 779	14 554
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	85 861	87 692
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 567	8 761
	Snöröjning/sandning	75 515	15 581
	Städning entreprenad	231 030	282 605
	Städning enligt beställning	32 352	0
	Mattvätt/Hyrmattor	28 394	41 499
	Sotning	0	1 697
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-500 000
	Hissbesiktning	12 942	12 535
	Bevakning	22 182	10 159
	Sophantering	15 307	0
	Gård	5 665	6 448
	Serviceavtal	307 826	173 670
	Förbrukningsmateriel	187 514	53 283
	Teleport/hissanläggning	24 418	12 208
	Störningsjour och larm	0	1 848
		<b>1 212 251</b>	<b>368 644</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	3 622
	Lokaler	22 999	12 312
	Tvättstuga	0	4 107
	Vind	0	2 583
	Entré/trapphus	1 925	8 616
	Lås	11 220	20 435
	VVS	23 908	15 400
	Värmeanläggning/undercentral	0	31 350
	Ventilation	57 273	159 725
	Elinstallationer	14 142	58 140
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 300	0
	Bredband	0	17 423
	Hiss	139 472	199 882
	Mark/gård/utemiljö	0	17 484
	Garage/parkering	95 967	24 974
	Skador/klotter/skadegörelse	7 831	0
		<b>377 035</b>	<b>576 052</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	153 198
	Elinstallationer	0	54 167
	Garage/parkering	-914	206 817
		<b>-914</b>	<b>414 182</b>

	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	971 101	847 246
	Värme	801 293	800 498
	Vatten	216 258	202 152
	Sophämtning/renhållning	279 390	263 361
		<b>2 268 041</b>	<b>2 113 257</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	88 835	87 917
	Bredband	438 134	441 130
		<b>526 969</b>	<b>529 047</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>152 260</b>	<b>152 260</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 535 643</b>	<b>4 153 442</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	2 240	0
	Tele- och datakommunikation	1 406	4 516
	Juridiska åtgärder	0	16 179
	Inkassering avgift/hyra	5 700	4 500
	Hysesförluster	60	2
	Revisionsarvode extern revisor	17 112	13 192
	Föreningskostnader	14 810	23 196
	Styrelseomkostnader	7 500	5 639
	Fritids- och trivselkostnader	26 423	9 813
	Förvaltningsarvode	156 189	188 442
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 020
	Administration	18 875	27 370
	Konsultarvode	26 894	67 274
		<b>277 207</b>	<b>371 143</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	119 200	119 000
	Sociala kostnader	37 448	37 252
		<b>156 648</b>	<b>156 252</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	3 340 448	3 340 448
		<b>3 340 448</b>	<b>3 340 448</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	560 928 475	560 928 475	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>560 928 475</b>	<b>560 928 475</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-15 857 107	-12 516 659	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 340 448	-3 340 448	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 197 555</b>	<b>-15 857 107</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>541 730 920</b>	<b>545 071 368</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	160 074 715	160 074 715	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	247 400 000	247 400 000	
	Taxeringsvärde mark	118 026 000	118 026 000	
		<b>365 426 000</b>	<b>365 426 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	350 200 000	350 200 000	
	Lokaler	15 226 000	15 226 000	
		<b>365 426 000</b>	<b>365 426 000</b>	
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Skattekonto	153 433	153 576	
	Momsavräkning	11 829	0	
	Fordringar	1 412	0	
	Fordringar kreditfakturer	26 989	26 989	
		<b>193 663</b>	<b>180 565</b>	
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Skanska	0	500 000	
	Naturvårdsverket	0	206 817	
		<b>0</b>	<b>706 817</b>	
<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>
	Avanza fond i fond	700 000	782 604	350 000
		<b>700 000</b>	<b>782 604</b>	<b>350 000</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 479 379	1 501 849
	Reservering enligt stadgar	507 272	352 530
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-375 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 986 651</b>	<b>1 479 379</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Nordea	2,510 %	25 000 000	25 000 000	2024-03-20
	Nordea	0,840 %	23 500 000	25 000 000	2026-03-17
	Nordea	1,000 %	38 100 000	39 100 000	2023-03-15
	Nordea	1,010 %	21 125 000	21 625 000	2025-03-11
	Nordea	1,450 %	19 350 000	19 850 000	2022-03-11
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>127 075 000</b>	<b>130 575 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 850 000	-2 000 000	
			<b>106 225 000</b>	<b>128 575 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 075 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	143 400 000	143 400 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	276 660	115 013
	Avgifter och hyror	816 105	873 838
		<b>1 092 765</b>	<b>988 851</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser finna att rapportera när denna skrivs



---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den / 2022

Adrian Jelveh  
Ordförande

Ulf Aronsson  
Ledamot

Patricia Mauritzon  
Ledamot

Kurt Rolf Åke Nilsson  
Ledamot

Johanna Wretås  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Knut Heilborn  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, kon-solideringsbehov, 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2022-05-24

KPMG AB

DocuSigned by:

760A2E950F3E4B1...

Knut Heilborn

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)