

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Adrian Jelveh	Ordförande
Ulf Aronsson	Ledamot
Patricia Mauritzon	Ledamot
Rolf Nilsson	Ledamot
Johanna Wretås	Ledamot

Asmaa Shamma Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Bromér	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Cecilia Spiik	Sammanställande
Vaia Zigouris	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

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.

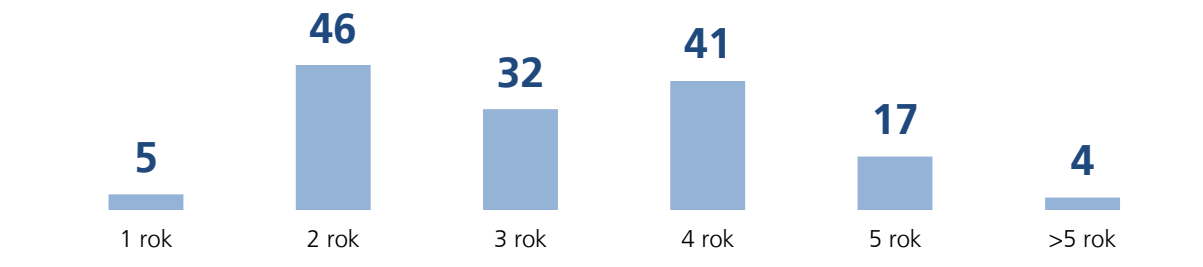
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 016 m², varav 11 751 m² utgör boyta 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	2025-02-15
Frisör Sami Adbulmasih	42 m ²	2025-06-15
Yoku Asian AB	95 m ²	2024-01-15
Tvättexperten i Solna AB	53 m ²	2025-01-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Träpartier samtliga ytterdörrar/fönster (slipas o lackas)	2023	Offert ska tas in
Måla träpanel (träfasad) och extern gårdsbyggnad	2023	Offert ska tas in
Måla trädetaljer, terassskärmar, trästateg m.m	2023	Offert ska tas in
OVK	2024	
Måla garageport	2025	
Måla linjemarkeringar garage	2025	
OVK	2027	
Träpartier samtliga ytterdörrar/fönster (slipas o lackas)	2028	

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, Städ o Bygg AB
Garageport	Una portar

Föreningens ekonomi

Med anledning av de ökade elpriserna och kommande låneomsättning i mars 2023, valde styrelsen att höja avgiften 2022-10-01 med 5% och tog sedan ytterligare ett beslut att från 2023-01-01 höja avgiften med 20% för det som kallas årsavgifter.

Då föreningen även har något som heter årsavgifter kapital, vilket berör de flesta av föreningens medlemmar, har denna post sänkts med 26%, vilket innebär att de lägenheter som även har andelstal 2 fått en ökning med 8,27% i snitt från 2023-01-01.

Årsavgifter kapital ska täcka kostnaden för det lån som togs upp för de medlemmar som valde en lägre insats vid köpet 2015/2016 och kan endast användas för det ändamålet, dvs att betala ränta och amortering för berört lån.

Föreningen har tidigare amorterat 1 mkr/år på berört lån, vilket nu upphör under 2023 med anledning av att lånet som idag löper med en ränta på 1,0% förfaller i mars 2023 ökar kostnaden väsentligt.

I budgeten för 2023 har styrelsen prognostiserat dubbla elkostnader jämfört med 2022, vilket kan vara något i överkant, men samtidigt finns två lån som förfaller i mars 2023 på totalt 54 mkr av denna anledning har det varit svårt att avgöra vilken räntenivå som kan förväntas när dessa ska förlängas.

Som anges ovan berör ett lån bostäder med andelstal 2 vilket uppgår till 34,6 mkr. Styrelsen räknar att räntan till kommer att uppgå till 4% (2år bunden) definitivt besked erhålls när lånet förnyas.

Lån om 20,1 mkr, räknar styrelsen med en räntan på 3,0% (1år bunden), vilket troligen kan vare lågt om man ser till det tillfälliga ränteläget.

Förutom det som anges ovan och osäkerheten kring räntor i mars, ökar även alla övriga kostnader för föreningen med anledning av inflationen, vilket innebär att det kan komma ytterligare justeringar av avgiften under 2023.

Trots alla ökade kostnader har föreningen fortfarande en god likviditet och kan genomföra planerade underhåll i enlighet med underhållsplan samt utan klara eventuella ytterligare kostnader som kan uppkomma under 2023.

Under 2022 har föreningen haft en löpande amortering på 2 mkr samt genomfört en extra amortering på 1 mkr i samband med låneförfall i mars.

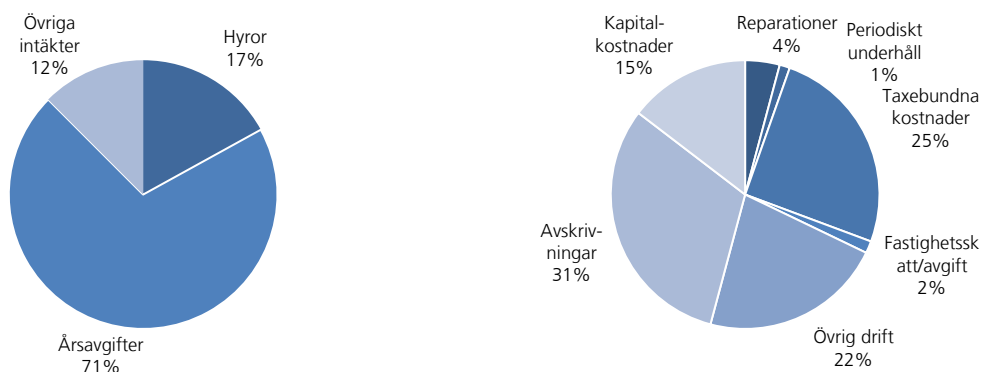
Sedan föreningen bildades 2015/2016 har totalt 19 mkr amorterats.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 206 827	5 997 251
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 888 054	9 964 225
Finansiella intäkter	253	174
Minskning kortfristiga fordringar	0	361 255
Ökning av kortfristiga skulder	76 277	371 310
	9 964 584	10 696 964
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 793 712	4 969 795
Finansiella kostnader	1 567 160	2 017 593
Ökning av materiella anläggningstillgångar	120 110	0
Ökning av kortfristiga fordringar	304 781	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	3 500 000
	10 785 763	10 487 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 385 648	6 206 827
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-821 179	209 576

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har föreningen:

- Installerat appstyrning för garageport vilket möjliggör öppning av garage via telefon
- Låtit utföra vår- och höststädning med en helt fantastisk uppslutning av engagerade medlemmar
- Installerat 15 nya elbilsplatser
- Installerat en ny cykelparkering i garaget.
- Genomfört hyresförändringar med anledning av högre räntor och elpriser
- Köpt hjärtstartare som ska placeras i garaget.
- Genomfört utredning tillsammans med Skanska angående omfattande imma i fönster hos vissa medlemmar.
- Påbörjat arbete på innergården med att bygga en pergola för att göra innergården mer användarvänlig för alla medlemmar.
- Genomfört en förstudie som utreder möjligheten kring solcellspaneler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 145 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 231
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 231

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	588	588	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 091	2 052	2 096	1 953
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 559	10 814	11 112	11 282
Elkostnad/m ² totalyta	119	81	71	82
Värmekostnad/m ² totalyta	70	67	67	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	168	140	158
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-812	-363	341	-848
Nettoomsättning (tkr)	9 826	9 840	10 000	10 001

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	2 493 923	507 272	0	1 986 651
S:a bundet eget kapital	420 429 815	507 272	0	419 922 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-729 436	-507 272	-363 437	141 273
Årets resultat	-813 013	-813 013	363 437	-363 437
S:a fritt eget kapital	-1 542 449	-1 320 285	0	-222 164
S:a eget kapital	418 887 366	-813 013	0	419 700 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-813 013
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-222 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-507 272
summa balanserat resultat	-1 542 449

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

132 600
-1 409 849

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 825 697	9 839 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 357	124 262
Summa rörelseintäkter		9 888 054	9 964 225
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 159 842	-4 535 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 252	-277 207
Personalkostnader	Not 6	-221 042	-156 648
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 340 448	-3 340 448
Summa rörelsekostnader		-9 133 585	-8 309 946
RÖRELSERESULTAT		754 470	1 654 279
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 567 160	-2 017 593
Summa finansiella poster		-1 566 907	-2 017 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-812 437	-363 140
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-576	-297
		-576	-297
ÅRETS RESULTAT		-813 013	-363 437

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	538 390 472	541 730 920
Pågående byggnation	Not 9	120 110	0
Summa materiella anläggningstillgångar		538 510 582	541 730 920
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		538 510 582	541 730 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		96 649	20 976
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 399 276	193 663
Summa kortfristiga fordringar		2 495 926	214 639
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		800 000	700 000
		800 000	700 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 309 142	2 233 894
SBC klientmedel i SHB		0	3 972 933
Summa kassa och bank		3 309 142	6 206 827
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 605 068	7 121 466
SUMMA TILLGÅNGAR		545 115 650	548 852 386

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		417 935 892	417 935 892
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 493 923	1 986 651
Summa bundet eget kapital		420 429 815	419 922 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-729 436	141 273
Årets resultat		-813 013	-363 437
Summa fritt eget kapital		-1 542 449	-222 164
SUMMA EGET KAPITAL		418 887 366	419 700 379
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	68 625 000	106 225 000
Summa långfristiga skulder		68 625 000	106 225 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	55 450 000	20 850 000
Leverantörsskulder		337 240	406 413
Skatteskulder		307 493	304 817
Övriga skulder		334 029	273 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 174 522	1 092 765
Summa kortfristiga skulder		57 603 284	22 927 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		545 115 650	548 852 386

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.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	5 147 465	5 083 319
	Årsavgifter - Kapital	1 826 085	1 826 358
	Hyror lokaler momspliktiga	554 050	543 702
	Hyror garage moms	60 000	70 600
	Hyror garage	1 065 200	1 077 967
	Kabel-TV intäkter	348 000	452 400
	Hyesrabatt	0	-8 291
	Vattenintäkter moms	186 428	284 001
	Varmvattenintäkter	275 687	315 218
	Vattenintäkter avräkning	-254 666	-276 133
	Elintäkter moms	949 960	935 788
	Elintäkter laddstolpe moms	63 228	10 536
	Elintäkter avräkning	-457 591	-496 144
	Överlåtelse/pantsättning	43 712	0
	Avgift andrahandsuthyrning	18 101	20 627
	Öresutjämning	38	15
		9 825 697	9 839 963

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	39 666	37 891
	Fakturerade kostnader moms	4 546	0
	Övriga intäkter	18 145	86 371
		62 357	124 262

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	204 434	163 901
	Fastighetsskötsel beställning	22 098	4 779
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 739	85 861
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 897	14 567
	Snöröjning/sandning	89 726	75 515
	Städning entreprenad	146 353	231 030
	Städning enligt beställning	39 432	32 352
	Mattvätt/Hyrmattor	29 894	28 394
	Sotning	5 658	0
	Hissbesiktning	17 646	12 942
	Bevakning	19 316	22 182
	Gemensamma utrymmen	19 149	0
	Garage/parkering	10 603	0
	Sophantering	16 427	15 307
	Gård	30 314	5 665
	Serviceavtal	283 220	307 826
	Förbrukningsmateriel	274 068	187 514
	Teleport/hissanläggning	27 172	24 418
	Störningsjour och larm	21 819	0
		1 315 967	1 212 251
	Reparationer		
	Lokaler	5 143	22 999
	Sophantering/återvinning	45 537	0
	Entré/trapphus	0	1 925
	Lås	46 471	11 220
	VVS	40 511	23 908
	Värmeanläggning/undercentral	31 295	0
	Ventilation	0	57 273
	Elinstallationer	3 687	14 142
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 300
	Hiss	233 474	139 472
	Garage/parkering	3 473	95 967
	Skador/klotter/skadegörelse	20 640	7 831
	Vattenskada	14 690	0
		444 921	377 035
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	33 042	0
	Mark/gård/utemiljö	99 560	0
	Garage/parkering	0	-914
		132 602	-914
	Taxebundna kostnader		
	El	1 433 195	971 101
	Värme	842 049	801 293
	Vatten	188 202	216 258
	Sophämtning/renhållning	240 817	279 390
		2 704 263	2 268 041
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 589	88 835
	Bredband	307 141	438 134
		407 730	526 969
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	154 360	152 260
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 159 842	4 535 643

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	481	0
	Medlemsinformation	0	2 240
	Tele- och datakommunikation	8 583	1 406
	Inkassering avgift/hyra	9 987	5 700
	Hyresförluster	882	60
	Revisionsarvode extern revisor	18 668	17 112
	Föreningskostnader	2 297	14 810
	Styrelseomkostnader	5 500	7 500
	Fritids- och trivselkostnader	0	26 423
	Förvaltningsarvode	198 364	156 189
	Administration	62 287	18 875
	Korttidsinventarier	6 310	0
	Konsultarvode	98 894	26 894
		412 252	277 207
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	168 200	119 200
	Sociala kostnader	52 842	37 448
		221 042	156 648
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 340 448	3 340 448
		3 340 448	3 340 448

Not 8		2022-12-31	2021-12-31
BYGGNADER			
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		-19 197 555	-15 857 107
Årets avskrivningar enligt plan		-3 340 448	-3 340 448
Utgående avskrivning enligt plan		-22 538 003	-19 197 555
Planenligt restvärde vid årets slut		538 390 472	541 730 920
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		160 074 715	160 074 715
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		314 800 000	247 400 000
Taxeringsvärde mark		133 036 000	118 026 000
		447 836 000	365 426 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		432 400 000	350 200 000
Lokaler		15 436 000	15 226 000
		447 836 000	365 426 000

Not 9		2022-12-31	2021-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION			
Laddstolpar		120 110	0
		120 110	0

Not 10		2022-12-31	2021-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		153 720	153 433
Momsavräkning		0	11 829
Klientmedel hos SBC		2 076 506	0
Fordringar		142 061	1 412
Fordringar kreditfakturor		26 989	26 989
		2 399 276	193 663

Not 11				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avanza fond i fond	0	800 000	815 220	700 000
		800 000	815 220	700 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 986 651	1 479 379
	Reservering enligt stadgar	507 272	507 272
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 493 923	1 986 651

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Nordea	2,510 %	25 000 000	25 000 000	2024-03-20
	Nordea	0,840 %	23 500 000	23 500 000	2026-03-17
	Nordea	1,000 %	37 100 000	38 100 000	2023-03-15
	Nordea	1,010 %	20 625 000	21 125 000	2025-03-11
	Nordea	1,450 %	0	19 350 000	Löst
	Nordea	0,680 %	17 850 000	0	2023-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut		124 075 000	127 075 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 450 000	-20 850 000	
			68 625 000	106 225 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 114 075 000 kr.

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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	143 400 000	143 400 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	108 775	276 660
	Avgifter och hyror	1 047 469	816 105
	Serviceavtal	18 278	0
		1 174 522	1 092 765

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt föreningens underhållsplan ska följande underhåll genomföras under 2023.

Måla trädetaljer, terrasskärmar, trästaket och övriga trädetaljer på gården

Måla träpanelen på fasaden och gårdsbyggnaden

Träpartier för samtliga ytterdörrar/fönster ska slipas o lackas.

För lån som förfaller i mars 2023 har styrelsen beslutat placera lånet för andelstal 2 på en fast ränta i 2 år.

Ytterligare ett lån som förfaller kommer även denna placeras placeras med fast ränta i 1 år.

Med anledning av inflationen i land och rike ser föreningens styrelse en trygghet i att låsa de två lån som nu ska förnyas. Med denna aktion blir kostnaderna för 2023 mer förutsägbara samt mindre risk för räntesvängningar.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Adrian Jelveh
Ordförande

Ulf Aronsson
Ledamot

Patricia Mauritzon
Ledamot

Rolf Nilsson
Ledamot

Johanna Wretås
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Bromér
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-3422-2023-04-14.pdf

Unikt dokument-id:

bd3934cd-4436-4a62-a9f1-d553ccb3fe30

Dokumentets fingeravtryck:

**4b9ff436f737d81538650e1e0d6e9bbbff030a8bb23b0530374b23ff47bfa1d949a00bc73721b6c55e24
8f00a9cfb8dbaaaf18142c89e0e6fee93d3fe49f3a4e**

Undertecknare



Johanna Wretås

Liljekonvaljen i Järvastaden (3422)

E-post: johanna.wretas@gmail.com

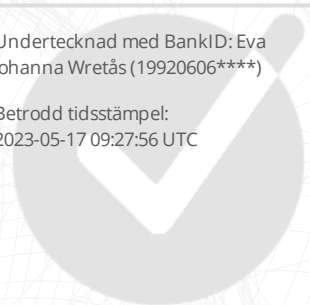
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 185.147.236.196

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Eva
Johanna Wretås (19920606****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-17 09:27:56 UTC



Ulf Aronsson

Liljekonvaljen i Järvastaden (3422)

E-post: aronson.ulf@gmail.com

Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 194.71.19.131

Undertecknad med BankID: ULF
ARONSSON (19580122****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-17 09:34:03 UTC



Rolf Nilsson

Liljekonvaljen i Järvastaden (3422)

E-post: rolf.nilsson@ericsson.com

Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown
(desktop)

IP nummer: 84.217.65.51

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: ROLF
NILSSON (19661102****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-17 09:43:52 UTC



Patricia Mauritzon

Liljekonvaljen i Järvastaden (3422)

E-post: patricia.mauritzon@roche.com

Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 82.183.19.190

IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: PATRICIA
MAURITZON (19780418****)

Undertecknad med BankID: PATRICIA
MAURITZON (19780418****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-17 10:00:45 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Adrian Jelveh

Liljekonvaljen i Järvastaden (3422)

E-post: adrian@boform.se

Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 84.217.65.28

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: ADRIAN
JELVEH (19800708****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-17 10:25:20 UTC



Niklas Bromér

Liljekonvaljen i Järvastaden (3422)

E-post: niklas.bromer@kpmg.se

Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.42 on Windows 10
Unknown (desktop)

IP nummer: 92.33.243.158

IP Vaestra Froelunda, Västra Götaland County,
Plats: Sweden

Undertecknad med BankID: Niklas
Bromér (19870524****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-17 18:51:08 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-17 18:51:08 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-05-17 18:51:08 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 92.33.243.158 - IP Plats: Vaestra Froelunda, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-17 18:51:03 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 113.0.1774.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 92.33.243.158 - IP Plats: Vaestra Froelunda, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-17 15:52:26 UTC

Dokumentet lästes igenom av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.185.80.13 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-17 15:52:19 UTC

Dokumentet öppnades av Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.185.80.13 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-17 10:25:27 UTC

Dokumentet skickades till Niklas Bromér (niklas.bromer@kpmg.se)
Enhet: ()

2023-05-17 10:25:20 UTC

Dokumentet signerades av Adrian Jelveh (adrian@boform.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.217.65.28 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 10:25:14 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Adrian Jelveh (adrian@boform.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.217.65.28 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 10:22:11 UTC

Dokumentet öppnades av Adrian Jelveh (adrian@boform.se)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.217.65.28 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 10:01:39 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patricia Mauritzon (patricia.mauritzon@roche.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 82.183.19.190 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 10:00:45 UTC

Dokumentet signerades av Patricia Mauritzon (patricia.mauritzon@roche.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 82.183.19.190 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 10:00:40 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patricia Mauritzon (patricia.mauritzon@roche.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 82.183.19.190 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 10:00:01 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patricia Mauritzon (patricia.mauritzon@roche.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 82.183.19.190 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden



2023-05-17 09:59:22 UTC Dokumentet öppnades av Patricia Mauritzon (patricia.mauritzon@roche.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 82.183.19.190 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 09:43:52 UTC Dokumentet signerades av Rolf Nilsson (rolf.nilsson@ericsson.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.65.51 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 09:43:47 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Rolf Nilsson (rolf.nilsson@ericsson.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.65.51 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 09:43:08 UTC Dokumentet lästes igenom av Rolf Nilsson (rolf.nilsson@ericsson.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.65.51 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 09:41:54 UTC Dokumentet öppnades av Rolf Nilsson (rolf.nilsson@ericsson.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 84.217.65.51 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 09:34:03 UTC Dokumentet signerades av Ulf Aronsson (aronson.ulf@gmail.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.71.19.131

2023-05-17 09:33:58 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Ulf Aronsson (aronson.ulf@gmail.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.71.19.131

2023-05-17 09:31:37 UTC Dokumentet laddades ner av Ulf Aronsson (aronson.ulf@gmail.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.71.19.131

2023-05-17 09:31:25 UTC Dokumentet öppnades av Ulf Aronsson (aronson.ulf@gmail.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.71.19.131

2023-05-17 09:27:56 UTC Dokumentet signerades av Johanna Wretås (johanna.wretas@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.147.236.196 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 09:27:50 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johanna Wretås (johanna.wretas@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.147.236.196 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 09:26:27 UTC Dokumentet öppnades av Johanna Wretås (johanna.wretas@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.147.236.196 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-17 09:26:00 UTC Dokumentet skickades till Rolf Nilsson (rolf.nilsson@ericsson.com)
Enhet: ()



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023-05-17 09:25:59 UTC Dokumentet skickades till Patricia Mauritzon (patricia.mauritzon@roche.com)
Enhet: ()

2023-05-17 09:25:57 UTC Dokumentet skickades till Johanna Wretås (johanna.wretas@gmail.com)
Enhet: ()

2023-05-17 09:25:55 UTC Dokumentet skickades till Ulf Aronsson (aronson.ulf@gmail.com)
Enhet: ()

2023-05-17 09:25:53 UTC Dokumentet skickades till Adrian Jelveh (adrian@boform.se)
Enhet: ()

2023-05-17 09:25:51 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-05-17 09:25:39 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.