Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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	
Kurt Rolf Åke Nilsson	Sekreterare	
Ulf Erik Aronsson	Kassör	
Carolina Lovisa Byrmo	Ledamot	
Eva Johanna Wretås	Ledamot	
Rita Pano	Suppleant	har avgått på grund av flytt
Asmaa Shamma	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Knut Heilborn	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning

Cecilia Spiik	Sammankallande
Vaia Zigouris	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

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.

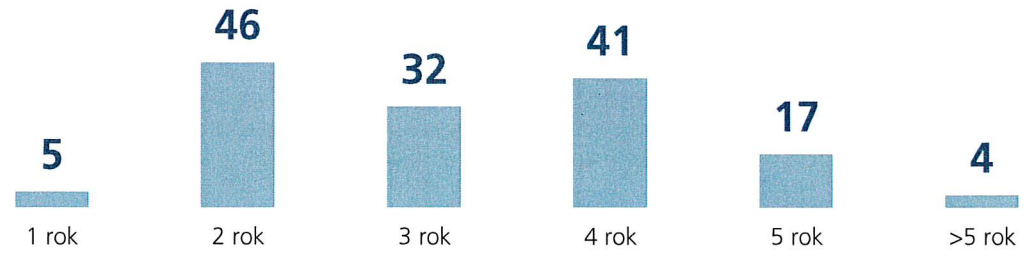
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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 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 m²	2022-02-15
Frisör Sami Adbulmasih	42 m²	2022-06-15
Yoku Asian AB	95 m²	2024-01-15
Tvättexperten i Solna AB	53 m²	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	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
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

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Under 2020 har vi genomfört stamspolning för 154.000 kr samt investerat i 20 nya elbilsplatser för framtiden till en kostnad av 415.462 kr.

Av investeringen i elbilsplatser får föreningen tillbaka 50% från Naturvårdsverket i bidrag.

Med anledning av att förhandlingen med Skanska angående ersättning för nedlagda kostnader i samband med ventilationsjusteringarna inte var klar när det var dags att sätta om vårt lån i mars har det inte skett någon extra amortering under året.

Däremot har vi en löpande amortering på föreningens lån på kr 2.000.000/år. Snitträntan för lånen är f.n 1,45%

I januari 2021 har vi undertecknat avtal med Skanska som ger föreningen ersättning med kr 500.000, vilken utbetalas inom kort.

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

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

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

39.100.000 med ränta 1,00% och slutbet dag 2023-03-15 Amortering 1.000.0000/år

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

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

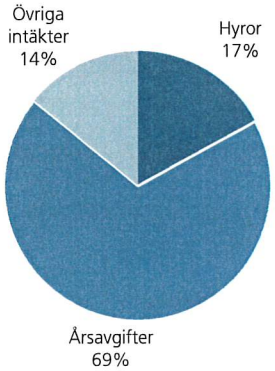
Styrelse har kvar målsättningen att lånen ska ha löptider med olika slutbetalningsdagar för att minska vår riskexponering

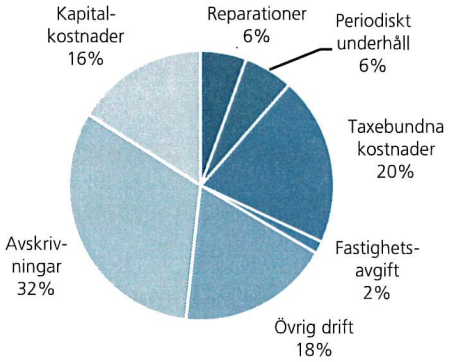
För lånet som förfaller 2021-03-17 räknar styrelsen med att lägga det med slutbetalning 2026-03-17 samt att räntan kommer bli betydligt lägre än nuvarande räntesats. Samtidigt planerar styrelsen att genomföra en extra amortering men när detta skrivs har vi ej fattat beslut om beloppet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**6 097 776**	**6 402 214**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 038 405	10 048 721
Finansiella intäkter	730	1 088
Minskning kortfristiga fordringar	0	149 991
Ökning av kortfristiga skulder	0	153 541
	10 039 135	**10 353 341**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 680 838	5 659 332
Finansiella kostnader	1 676 569	1 898 448
Ökning av kortfristiga fordringar	1 240 906	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	3 100 000
Minskning av kortfristiga skulder	541 347	0
	10 139 660	**10 657 780**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**5 997 251**	**6 097 776**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-100 525**	**-304 439**

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I enlighet med underhållsplan skulle stamspolning utföras 2025, detta har dock utförts tidigare (December 2020) med anledning av kraftigt ökad hemmavistelse p.g.a rådande omständigheter (Pandemin). Att tidigarelägga stamspolning, förhindrar eventuella översvämningar och potentiellt sätt större omkostnader för föreningen framöver.
- I enlighet med entreprenadsavtal med Skanska Nya Hem har även särskild garantibesikning (SÄB, 5-årsbesiktning) utförts utan särskilda avvikelser.

- Med anledning av rådande omständigheter (Pandemin) har en av fyra verksamheter haft sämre förutsättningar för att bedriva verksamhet. Därför har föreningen även givit tillfällig hyresrabatt till berört företag.
- Det har uppmärksammats att en av föreningens hyresgäster har bristfällig ventilation. Ett antal olika entreprenörer bl.a Skanska Nya Hem har varit delaktiga med att utreda orsak samt lösning tillsammans med styrelsen. Styrelsen har aktivt under en längre period drivit denna process. Med anledningen av bristernas karaktär, ligger ansvaret hos Skanska Nya Hem att åtgärda dessa vilket även planeras under 2021.
- Förlikningsprocessen med Skanska Nya Hem avseende brister i ventilationen är slutförd och därmed avklarad. Skanska Nya Hem ersätter Brf Liljekonvaljen med 500 000 kronor. Huvudsaken är dock att föreningens ventilationssystem nu fungerar i enlighet med projekterade handlingar och myndighetskrav.
- Föreningen har låtit installera 20 nya el-bilsplatser i garaget för att tillmötesgå ett framtida behov. Totalt har föreningen nu 25 el-bilsplatser, med möjlighet att skala upp vid behov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 145 st
Överlåtelser under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 234
Tillkommande medlemmar: 47
Avgående medlemmar: 50
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 231

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	588	588	588	583
Hyror/m² hyresrättsyta	2 096	1 953	1 918	1 914
Lån/m² bostadsrättsyta	11 112	11 282	11 546	11 852
Elkostnad/m² totalyta	71	82	80	66
Värmekostnad/m² totalyta	67	68	69	69
Vattenkostnad/m² totalyta	17	17	26	10
Kapitalkostnader/m² totalyta	140	158	150	143
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	341	-848	244	1 380
Nettoomsättning (tkr)	10 000	10 001	9 984	9 853

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	1 479 379	352 530	-375 000	1 501 849
S:a bundet eget kapital	**419 415 271**	**352 530**	**-375 000**	**419 437 741**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	307 265	-352 530	-473 419	1 133 214
Årets resultat	341 280	341 280	848 419	-848 419
S:a ansamlad förlust	**648 545**	**-11 250**	**375 000**	**284 795**
S:a eget kapital	**420 063 816**	**-341 280**	**0**	**419 722 536**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	341 280
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	659 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 530
summa balanserat resultat	**648 545**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**648 545**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 999 844	10 001 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 561	47 602
Summa rörelseintäkter		**10 038 405**	**10 048 721**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 153 442	-5 229 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 143	-290 850
Personalkostnader	Not 6	-156 252	-139 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 340 448	-3 340 448
Summa rörelsekostnader		**-8 021 286**	**-8 999 780**
RÖRELSERESULTAT		**2 017 119**	**1 048 941**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		730	1 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 676 569	-1 898 448
Summa finansiella poster		**-1 675 839**	**-1 897 360**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**341 280**	**-848 419**
ÅRETS RESULTAT		**341 280**	**-848 419**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	545 071 368	548 411 816
Summa materiella anläggningstillgångar		**545 071 368**	**548 411 816**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**545 071 368**	**548 411 816**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38 512	33 888
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	180 565	1 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	706 817	0
Summa kortfristiga fordringar		**925 894**	**34 989**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		350 000	0
		350 000	**0**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 510 688	1 502 819
SBC klientmedel i SHB		4 486 563	4 594 957
Summa kassa och bank		**5 997 251**	**6 097 776**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**7 273 145**	**6 132 764**
SUMMA TILLGÅNGAR		**552 344 513**	**554 544 580**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		417 935 892	417 935 892
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 479 379	1 501 849
Summa bundet eget kapital		**419 415 271**	**419 437 741**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		307 265	1 133 214
Årets resultat		341 280	-848 419
Summa fritt eget kapital		**648 545**	**284 795**
SUMMA EGET KAPITAL		**420 063 816**	**419 722 536**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	103 575 000	130 575 000
Summa långfristiga skulder		**103 575 000**	**130 575 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		348 626	377 485
Skatteskulder		304 520	299 860
Övriga skulder		63 700	325 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	988 851	1 244 609
Summa kortfristiga skulder		**28 705 697**	**4 247 045**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**552 344 513**	**554 544 580**

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	**2020**	**2019**
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	5 083 319	5 084 074
Årsavgifter - Kapital	1 826 358	1 826 652
Hyror lokaler momspliktiga	555 466	517 642
Hyror garage moms	74 500	105 180
Hyror garage	1 081 133	1 030 750
Kabel-TV intäkter	452 400	452 473
Hyresrabatt	-12 436	0
Vattenintäkter	318 668	353 557
Vattenintäkter moms	300	0
Varmvattenintäkter	54 922	44 953
Elintäkter	315 230	583 968
Elintäkter moms	246 050	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 942	1 886
Öresutjämning	-8	-16
	9 999 844	**10 001 120**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Fakturerade kostnader	33 701	29 526
Övriga intäkter	4 860	18 076
	38 561	**47 602**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	146 105	158 637
Fastighetsskötsel beställning	14 554	7 623
Fastighetsskötsel gård entreprenad	87 692	73 077
Fastighetsskötsel gård beställning	8 761	0
Snöröjning/sandning	15 581	61 143
Städning entreprenad	282 605	275 812
Städning enligt beställning	0	30 740
Mattvätt/Hyrmattor	41 499	32 761
Sotning	1 697	7 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	-500 000	0
Hissbesiktning	12 535	14 748
Bevakning	10 159	5 974
Gemensamma utrymmen	0	2 980
Sophantering	0	15 183
Gård	6 448	3 966
Serviceavtal	173 670	144 976
Förbrukningsmateriel	53 283	33 174
Teleport/hissanläggning	12 208	8 143
Störningsjour och larm	1 848	4 495
Brandskydd	0	15 401
Fordon	0	179
	368 644	**896 510**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 064
Brf Lägenheter	3 622	0
Lokaler	12 312	12 905
Tvättstuga	4 107	0
Vind	2 583	0
Entré/trapphus	8 616	9 521
Lås	20 435	21 135
VVS	15 400	0
Värmeanläggning/undercentral	31 350	0
Ventilation	159 725	321 652
Elinstallationer	58 140	25 553
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 833
Bredband	17 423	0
Hiss	199 882	85 013
Mark/gård/utemiljö	17 484	54 136
Garage/parkering	24 974	12 128
	576 052	**546 941**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	184 186
VVS	153 198	0
Ventilation	0	500 743
Elinstallationer	54 167	0
Mark/gård/utemiljö	0	191 155
Garage/parkering	206 817	0
	414 182	**876 084**
Taxebundna kostnader		
El	847 246	980 452
Värme	800 498	818 107
Vatten	202 152	204 765
Sophämtning/renhållning	263 361	221 978
	2 113 257	**2 225 302**

Övriga driftkostnader		
Försäkring	87 917	80 279
Självrisk	0	23 250
Bredband	441 130	428 513
	529 047	**532 042**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**152 260**	**152 260**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 153 442**	**5 229 139**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020**	**2019**
Tele- och datakommunikation	4 516	3 862
Juridiska åtgärder	16 179	0
Inkassering avgift/hyra	4 500	0
Hyresförluster	2	2 671
Revisionsarvode extern revisor	13 192	12 943
Föreningskostnader	23 196	9 873
Styrelseomkostnader	5 639	5 800
Fritids- och trivselkostnader	9 813	2 969
Förvaltningsarvode	188 442	181 959
Förvaltningsarvoden övriga	11 020	6 048
Administration	27 370	13 010
Korttidsinventarier	0	9 436
Konsultarvode	67 274	42 278
	371 143	**290 850**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2020**	**2019**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	119 000	106 012
Sociala kostnader	37 252	33 331
	156 252	**139 343**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2020**	**2019**
Byggnad	3 340 448	3 340 448
	3 340 448	**3 340 448**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	560 928 475	560 928 475
	Utgående anskaffningsvärde	**560 928 475**	**560 928 475**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 516 659	-9 176 211
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 340 448	-3 340 448
	Utgående avskrivning enligt plan	**-15 857 107**	**-12 516 659**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**545 071 368**	**548 411 816**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	160 074 715	160 074 715
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	247 400 000	247 400 000
	Taxeringsvärde mark	118 026 000	118 026 000
		365 426 000	**365 426 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	350 200 000	350 200 000
	Lokaler	15 226 000	15 226 000
		365 426 000	**365 426 000**

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	153 576	1 101
	Fordringar kreditfakturor	26 989	0
		180 565	**1 101**

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Skanska	500 000	0
	Naturvårdsverket	206 817	0
		706 817	**0**

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2020-12-31	**Verkligt värde 2020-12-31**	**Bokfört värde 2019-12-31**
	Avanza fond i fond	350 000	361 365	0
		350 000	**361 365**	**0**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 501 849	1 149 319
Reservering enligt stadgar	352 530	352 530
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-375 000	0
Vid årets slut	**1 479 379**	**1 501 849**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
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	1,000 %	39 100 000	40 100 000	2023-03-15
Nordea	1,010 %	21 625 000	22 125 000	2025-03-11
Nordea	1,450 %	19 850 000	20 350 000	2022-03-11
Summa skulder till kreditinstitut		**130 575 000**	**132 575 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 000 000	-2 000 000	
		103 575 000	**130 575 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 575 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	143 400 000	143 400 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	115 013	374 119
Avgifter och hyror	873 838	870 490
	988 851	**1 244 609**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat och inga större underhållsarbeten finns för närvarande planerade.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 19 / 5 2021

Ashkan Adrian Jelveh
Ordförande

Kurt Rolf Åke Nilsson
Sekreterare

Ulf Erik Aronsson
Kassör

Carolina Lovisa Byrmo
Ledamot

Eva Johanna Wretås
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021

Knut Heilborn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2020.

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 2020 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 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 Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, 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

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 försummelse 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.

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 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 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 granskningsåtgärder 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 20 maj 2021

KPMG AB

Knut Heilborn

Auktoriserad revisor