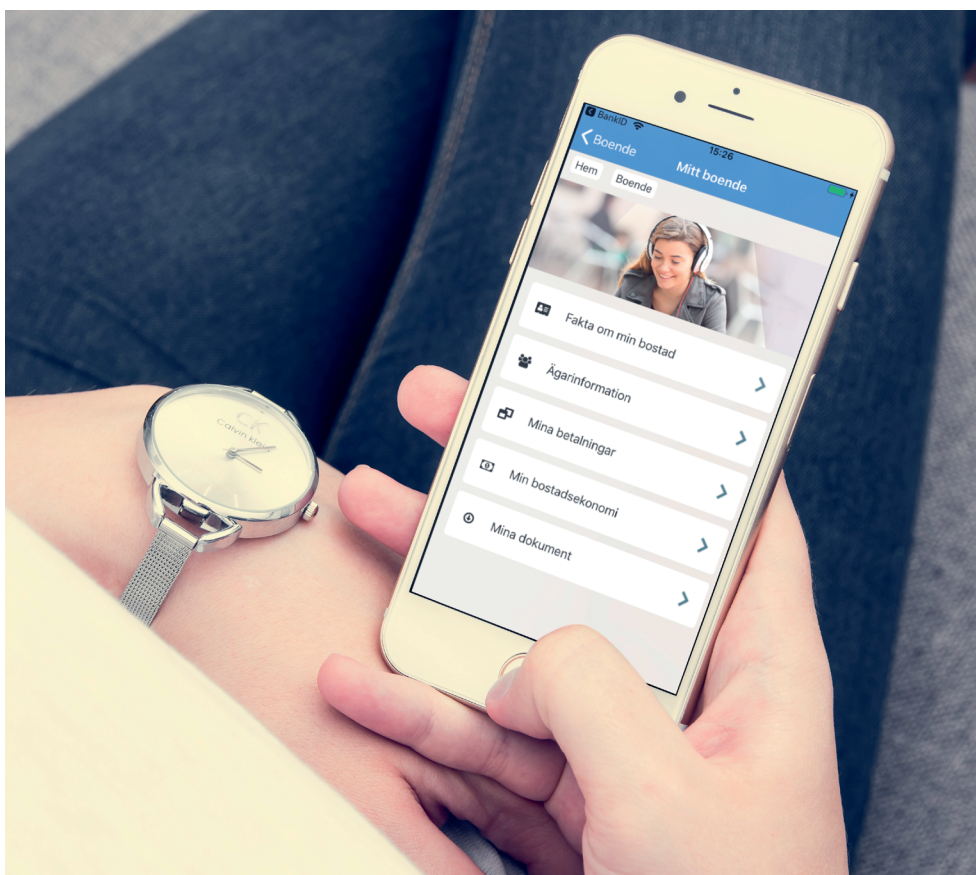




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljan

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

Styrelsen

Anne-Christine Therese Andersson	Ledamot
Pia Margareta Enlund Gustafsson	Ledamot
Eva Agneta Ersmarker	Ledamot
Hans Jörgen Johansson	Ledamot
Moeen Khays	Ledamot
Tommy Göran Schlegel	Ledamot
Agneta Christina Wijkström	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pia Margareta Enlund Gustafsson, Eva Agneta Ersmarker, Tommy Göran Schlegel och Agneta Christina Wijkström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Johansson

Ordinarie Extern

Ernst&Young

Valberedning

Jesper Nordin
Satu Sjödahl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aspö-Sundby 1:84	1960	Strängnäs
Luktärten 15	1961	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

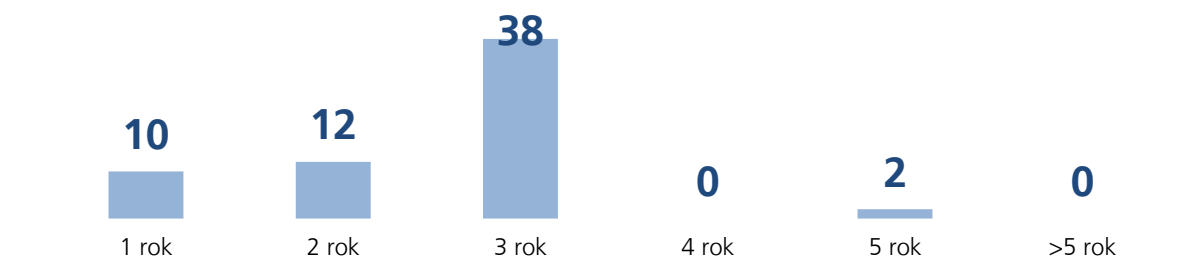
Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 265 m², varav 4 063 m² utgör lägenhetsyta och 202 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Föreningslokal
Lokal hus D

Gästrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av eluttag för bilar.	2019	Löpande, efter behov
Köpa nya säkerhetsdörrar till styrelse och gästrum	2019	
Takunderhåll	2019	Börjar med Flodins väg 4
Spolning av samtliga avlopp	2019	
Målning av tak över entréerna.	2019	
Asfaltering av parkeringsplatser utmed gatan	2019	Löpande, efter behov
Byte av balkongplåt	2018	I samråd med SBC
Renoverat och tilläggsisolerat fasaden	2018	I samråd med SBC
Investerat i nya garageportar till alla 18 garage	2018	
Förnyat 2 st eluttag för bilvärmare	2018	
Bytt ut samtliga källarfönster	2018	I samråd med SBC
Spolning av liggande avloppsledningar	2017	
Tilläggsisolering under yttertaken	2017	
Målning av väggar i entréer	2017	
OVK-rensning av vent-system	2017	
Bytt belysning entréer och trapphus	2016	
Byta torkagg.i torkrum hus A	2016	
Renovering och målning av tvättstugor, klinkergolv i tvättutrymmen.	2010 - 2011	
Byte till säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter.	2009	
Skärmtak över entréer i hus A och C renoverade och målade.	2009	
Byte av staket	2008	
Anslutning bredband stadsnät	2007 - 2008	
Rörstambyte	2005	
Omläggning av tak	2001	
Renovering av balkonger	1993	Inglasning
Omputsning av fasad	1993	Byte fönster
Planerat underhåll	År	
Takunderhåll tre hus	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Vatten, el samt sopor	Sevab
Kabel TV	Bredbandsbolaget
Städ	Mälardalens miljöstad
Utemiljö	Björkner Entreprenad AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

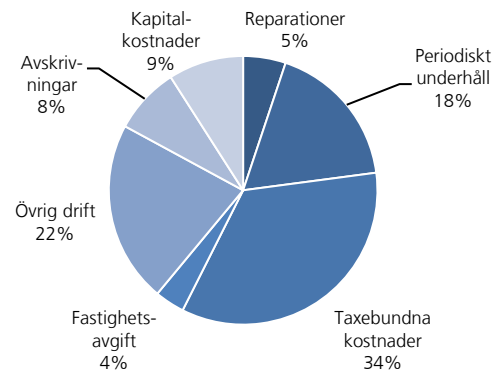
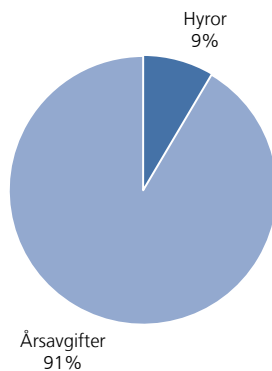
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 259 121	1 927 781
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 481 163	2 483 843
Finansiella intäkter	17	52
Ökning av långfristiga skulder	0	4 658 078
Ökning av kortfristiga skulder	113 615	0
	2 594 795	7 141 973
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 067 618	7 538 196
Finansiella kostnader	225 286	231 093
Ökning av kortfristiga fordringar	5 881	6 541
Minskning av långfristiga skulder	506 192	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 804
	2 804 977	7 810 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 048 939	1 259 121
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-210 182	-668 661

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Största händelserna har varit takrenoveringen på Flodins väg 4. Sevab har bytt ut avloppsrör och vattenledningar i gatan, vilket har inneburit att gatan varit uppgrävd under långa perioder. I samband med asfalteringsarbetet på gatan, passade vi på att asfaltera våra parkeringar. Vi har som vanligt haft vår och höststädning och även träffats på "adventsfika" i nya gästrummet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	558	558	532	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 421	3 546	2 399	2 457
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	104	106	104	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	55	52	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	54	56	70
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13	-5 487	-55	77
Nettoomsättning (tkr)	2 481	2 478	2 310	2 320

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 063 m² bostäder och 202 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	202 800	0	0	202 800
Reservfond	80 580	0	0	80 580
Upplåtelseavgifter	152 400	0	0	152 400
Fond för yttre underhåll	876 001	876 000	-2 808 446	2 808 447
S:a bundet eget kapital	1 311 781	876 000	-2 808 446	3 244 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 619 741	-876 000	-2 678 325	-6 065 415
Årets resultat	-13 102	-13 102	5 486 771	-5 486 771
S:a ansamlad förlust	-9 632 842	-889 102	2 808 446	-11 552 187
S:a eget kapital	-8 321 061	-13 102	0	-8 307 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 102
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 743 740
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-876 000
summa balanserat resultat	-9 632 842

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 632 842
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 481 163	2 477 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 231
Summa rörelseintäkter		2 481 163	2 483 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 814 788	-7 103 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 543	-340 474
Personalkostnader	Not 6	-91 287	-93 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 378	-201 378
Summa rörelsekostnader		-2 268 996	-7 739 574
RÖRELSERESULTAT		212 167	-5 255 730
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 286	-231 093
Summa finansiella poster		-225 269	-231 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 102	-5 486 771
ÅRETS RESULTAT		-13 102	-5 486 771

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 963 366	5 164 744
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 963 366	5 164 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 963 366	5 164 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 066 642	1 264 391
Summa kortfristiga fordringar		1 066 642	1 264 391
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 844	10 397
Summa kassa och bank		3 844	10 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 070 487	1 274 788
SUMMA TILLGÅNGAR		6 033 853	6 439 531

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 200	355 200
Reservfond		80 580	80 580
Fond för yttre underhåll	Not 12	876 001	2 808 447
Summa bundet eget kapital		1 311 781	3 244 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 619 741	-6 065 415
Årets resultat		-13 102	-5 486 771
Summa fritt eget kapital		-9 632 842	-11 552 187
SUMMA EGET KAPITAL		-8 321 061	-8 307 960
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 044 205	7 365 385
Summa långfristiga skulder		7 044 205	7 365 385
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 855 672	7 040 684
Leverantörsskulder		183 738	91 507
Skatteskulder		6 693	1 650
Övriga skulder		38 787	40 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	225 819	207 773
Summa kortfristiga skulder		7 310 709	7 382 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 033 853	6 439 531

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	66 år	66 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 267 849	2 267 849
Hyror parkering	90 895	91 645
Hyror garage	105 500	102 000
Hyror förråd	14 400	15 600
Gästlägenhet	2 500	500
Öresutjämning	19	19
	2 481 163	2 477 613

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	6 231
	0	6 231

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 169	9 557
	Snöröjning/sandning	31 054	23 282
	Städning entreprenad	43 356	47 356
	Städning enligt beställning	0	1 238
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 518
	Myndighetstillsyn	10 791	0
	Gemensamma utrymmen	599	8 535
	Garage	2 292	2 204
	Sophantering	0	2 193
	Gård	2 448	1 065
	Förbrukningsmateriel	4 155	8 964
	Fordon	0	728
		104 863	125 640
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 450	2 526
	Entré/trapphus	29 750	0
	Lås	3 884	22 588
	VVS	79 108	3 344
	Elinstallationer	0	11 006
	Fönster	0	2 038
	Mark/gård/utemiljö	0	19 875
	Garage/parkering	7 138	7 395
		126 330	68 772
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	505 500
	Tak	368 831	0
	Fasad	0	5 233 751
	Fönster	0	35 000
	Mark/gård/utemiljö	73 875	0
		442 706	5 774 251
	Taxebundna kostnader		
	El	94 778	85 728
	Värme	442 952	452 161
	Vatten	235 706	236 125
	Sophämtning/renhållning	88 088	102 196
		861 524	876 210
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 306	58 834
	Kabel-TV	0	28 262
	Bredband	124 525	87 324
		189 831	174 420
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 534	84 491
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 814 788	7 103 784

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 899	1 794
	Juridiska åtgärder	18 906	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 825	12 150
	Föreningskostnader	1 523	23 190
	Styrelseomkostnader	10 772	118
	Fritids- och trivselkostnader	2 382	2 211
	Förvaltningsarvode	92 508	89 688
	Administration	14 458	9 531
	Korttidsinventarier	0	4 859
	Konsultarvode	0	190 783
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 150
		161 543	340 474
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	74 950
	Kostnadsersättningar	0	981
	Sociala kostnader	16 287	18 007
		91 287	93 938
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	112 334	112 334
	Förbättringar	89 043	89 043
		201 378	201 378

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 448 360	11 448 360
	Utgående anskaffningsvärde	11 448 360	11 448 360
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 283 616	-6 082 239
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 378	-201 378
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 484 994	-6 283 616
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 963 366	5 164 744
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	480 000	480 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 073 000	20 190 000
	Taxeringsvärde mark	8 775 000	7 723 000
		31 848 000	27 913 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 432 000	27 617 000
	Lokaler	416 000	296 000
		31 848 000	27 913 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 062	130 062
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	130 062	130 062
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-130 062	-130 062
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-130 062	-130 062
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	229 982	229 982
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	229 982	229 982
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-229 982	-229 982
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-229 982	-229 982
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	21 548	15 667
	Klientmedel hos SBC	1 045 094	1 248 724
		1 066 642	1 264 391

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 808 447	2 289 619
	Reservering enligt stadgar	876 000	874 069
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 808 446	-355 241
	Vid årets slut	876 001	2 808 447

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,165 %	2 172 012	2 232 344	3 mån rörligt
	Swedbank	1,714 %	2 142 000	2 205 000	3 mån rörligt
	Swedbank	2,567 %	2 220 480	2 282 160	2020-08-28
	Sparbanken	1,150 %	2 740 385	2 811 565	2023-07-30
	Sparbanken	1,210 %	2 500 000	2 500 000	2023-07-30
	Sparbanken	1,210 %	2 125 000	2 375 000	2023-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 899 877	14 406 069	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 855 672	-7 040 684	
			7 044 205	7 365 385	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 368 917 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 655 100	14 655 100
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	28 083	28 596
	Avgifter och hyror	197 736	179 177
		225 819	207 773
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Fortsatt takunderhåll Flodins väg 6, 8 och 10.

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 16.4 2020



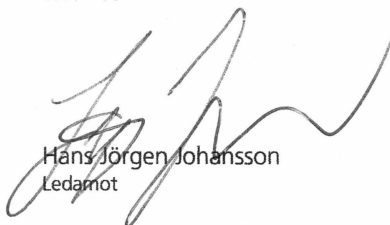
Anne-Christine Therese Andersson
Ledamot



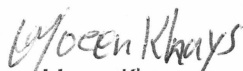
Pia Margareta Enlund Gustafsson
Ledamot



Eva Agneta Ersmarker
Ledamot



Hans Jörgen Johansson
Ledamot



Moeen Khays
Ledamot



Tommy Göran Schlegel
Ledamot



Agneta Christina Wijkström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8.5 2020

Ernst & Young AB



Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF LILJAN, 719500-0042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LILJAN för år 2019.

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 2019 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 att 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 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 av BRF LILJAN för år 2019 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, 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
- 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 räkenskaper. 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.

Västerås den 8 maj 2020

Ernst & Young AB


Susanne Johansson
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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE