allabrf.se

sbc

Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Liljan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2014-08-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Jörgen Johansson	Ordförande
Pia Margareta Enlund Gustafsson	Ledamot
Hatice Göksen	Ledamot
Moeen Khays	Ledamot
Agneta Christina Wijkström	Ledamot
Eva Agneta Ersmarker	Suppleant
Tommy Göran Schlegel	Suppleant
Bo Arne Stener	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Pia Margareta Enlund Gustafsson, Eva Agneta Ersmarker, Tommy Göran Schlegel, Bo Arne Stener och Agneta Christina Wijkström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog	Ordinarie Extern	Ernst&Young

Valberedning

Anne Christine Andersson	Sammankallande
Jesper Nordin	
Satu Sjödahl	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

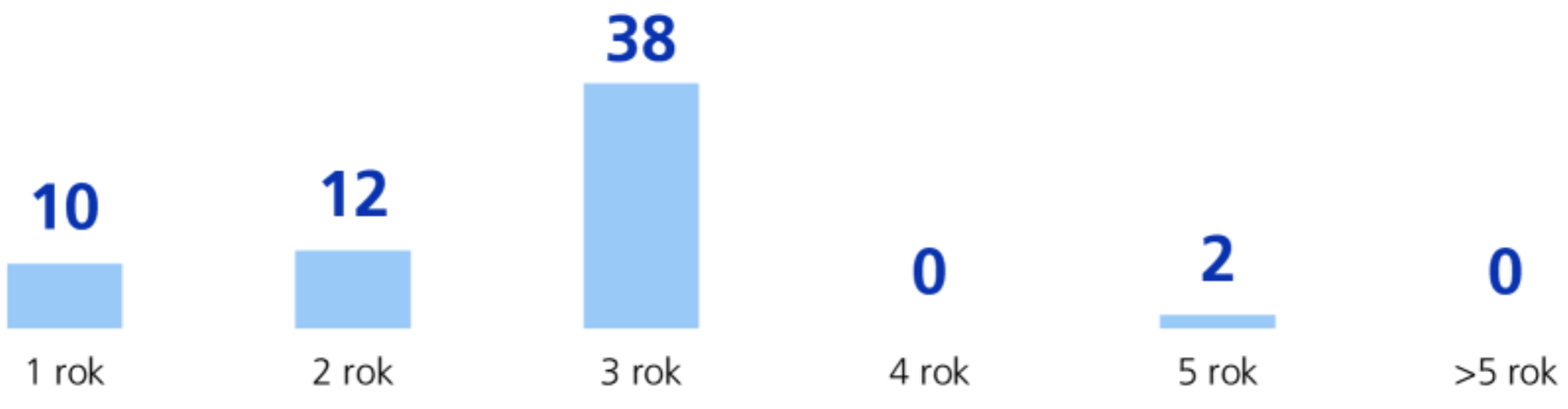
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

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	ej uthyrd

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
OVK-rensning av vent-system	2017	
Målning av väggar i entréer	2017	
Tilläggsisolering under yttertaken	2017	
Spolning av liggande avloppsledningar	2017	
Bytt belysning entréer och trapphus	2016	
Byta torkagg.i torkrum hus A	2016	
Renovering och målning av tvättstugor, klinkergolv i tvättutrymmen.	2010 - 2011	
Skärmtak över entréer i hus A och C renoverade och målade.	2009	
Byte till säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter.	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	Kommentar
Fasadrenovering	2018	I samråd med SBC

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi
Garagen kommer 2018-01-01 att höjas till 500kr/mån.

P-plats utan värmare till 125kr/mån.

P-plats med värmare till 250kr/mån.

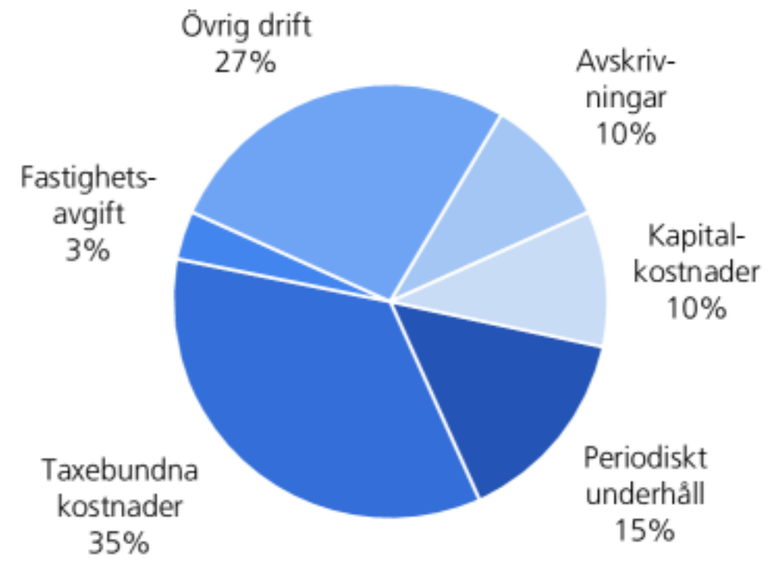
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 038 273**	**1 938 653**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 329 609	2 320 693
Finansiella intäkter	31	147
Minskning kortfristiga fordringar	0	400
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 650
	2 329 640	**2 351 890**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 915 003	1 717 228
Finansiella kostnader	239 912	297 042
Ökning av kortfristiga fordringar	2 015	0
Minskning av långfristiga skulder	233 332	238 001
Minskning av kortfristiga skulder	49 870	0
	2 440 132	**2 252 271**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 927 781**	**2 038 273**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-110 492**	**99 620**

*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 1 315 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

Nya uppdaterade "lägenhetspärmar" till alla lägenheter.

Automatisk dörröppnare till hus 10.

Införskaffat odlingsbänkar, till intresserade medlemmar.

Nya utomhussoffor till alla hus.

Bytt torkaggregat i tvättstugan i 4:an.

Köpt nya dörrstängare till källardörrar.

Under året har två arbetsdagar genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	532	532	532	532
Hyror/m² hyresrättsyta	0	0	0	6
Lån/m² bostadsrättsyta	2 399	2 457	2 515	2 574
Elkostnad/m² totalyta	18	19	17	16
Värmekostnad/m² totalyta	104	96	91	77
Vattenkostnad/m² totalyta	52	52	55	59
Kapitalkostnader/m² totalyta	56	70	81	88
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-55	77	314	312
Nettoomsättning (tkr)	2 310	2 320	2 307	2 308

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	2 289 619	874 069	0	1 415 550
S:a bundet eget kapital	**2 725 399**	**874 069**	**0**	**1 851 330**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 491 559	-874 069	76 817	-4 694 307
Årets resultat	-55 029	-55 029	-76 817	76 817
S:a ansamlad förlust	**-5 546 587**	**-929 098**	**0**	**-4 617 490**
S:a eget kapital	**-2 821 188**	**-55 029**	**0**	**-2 766 160**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-55 029
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 617 489
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-874 069
summa balanserat resultat	**-5 546 587**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	355 241
att i ny räkning överförs	**-5 191 346**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 309 731	2 320 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 878	662
Summa rörelseintäkter		**2 329 609**	**2 320 693**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 571 356	-1 435 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 181	-184 326
Personalkostnader	Not 6	-94 466	-97 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-229 754	-229 754
Summa rörelsekostnader		**-2 144 757**	**-1 946 981**
RÖRELSERESULTAT		**184 852**	**373 712**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 912	-297 042
Summa finansiella poster		**-239 881**	**-296 895**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-55 029**	**76 817**
ÅRETS RESULTAT		**-55 029**	**76 817**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 366 121	5 595 875
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 366 121**	**5 595 875**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 366 121**	**5 595 875**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 926 975	2 035 447
Summa kortfristiga fordringar		**1 926 975**	**2 035 451**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 933	9 933
Summa kassa och bank		**9 933**	**9 933**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 936 907**	**2 045 384**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 303 029**	**7 641 259**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 200	355 200
Reservfond		80 580	80 580
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 289 619	1 415 550
Summa bundet eget kapital		**2 725 399**	**1 851 330**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 491 559	-4 694 307
Årets resultat		-55 029	76 817
Summa fritt eget kapital		**-5 546 587**	**-4 617 490**
SUMMA EGET KAPITAL		**-2 821 188**	**-2 766 160**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 514 659	9 747 991
Summa långfristiga skulder		**9 514 659**	**9 747 991**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	233 332	233 332
Leverantörsskulder		100 296	170 079
Skatteskulder		990	0
Övriga skulder		42 225	45 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	232 715	210 843
Summa kortfristiga skulder		**609 558**	**659 428**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 303 029**	**7 641 259**

Noter

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	**2017**	**2016**
Byggnader	66 år	66 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	30 år	30 år
Bredband	Fullt avskrivet	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 159 856	2 159 856
Hyror parkering	60 175	60 325
Hyror garage	73 500	79 450
Hyror förråd	16 200	20 400
Öresutjämning	0	0
	2 309 731	**2 320 031**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Försäkringsersättning	19 878	0
Övriga intäkter	0	662
	19 878	**662**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 900	20 750
Snöröjning/sandning	16 394	22 707
Städning entreprenad	52 956	52 956
OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
Gemensamma utrymmen	668	28 934
Garage	2 204	2 178
Gård	1 717	1 808
Förbrukningsmateriel	7 113	6 486
Störningsjour och larm	0	5 686
	125 952	**141 504**
Reparationer		
Tvättstuga	2 000	41 494
Lås	791	5 078
VVS	8 624	5 576
Elinstallationer	0	44 061
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 379
Fönster	316	0
Garage/parkering	0	5 836
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 340
Vattenskada	4 145	43 057
	15 876	**160 821**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	38 750
Entré/trapphus	78 000	40 000
VVS	8 500	0
Ventilation	25 975	0
Huskropp utvändigt	80 266	0
Tak	162 500	0
	355 241	**78 750**
Taxebundna kostnader		
El	74 763	80 095
Värme	441 736	409 257
Vatten	223 503	223 538
Sophämtning/renhållning	80 158	85 345
Grovsopor	5 778	0
	825 938	**798 235**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	53 485	50 938
Bredband	111 034	124 339
	164 519	**175 277**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**83 831**	**81 097**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 571 356**	**1 435 684**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Medlemsinformation	163	0
Tele- och datakommunikation	1 348	0
Juridiska åtgärder	21 375	0
Inkassering avgift/hyra	1 275	425
Övriga förluster	5 513	0
Revisionsarvode extern revisor	11 975	913
Föreningskostnader	19 071	2 962
Styrelseomkostnader	3 704	5 340
Fritids- och trivselkostnader	1 216	3 102
Förvaltningsarvode	86 430	84 125
Förvaltningsarvoden övriga	0	51 419
Administration	8 077	5 174
Korttidsinventarier	8 113	9 701
Konsultarvode	74 891	15 136
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
	249 181	**184 326**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	75 000	74 800
Sociala kostnader	19 466	22 417
	94 466	**97 217**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	112 334	112 334
Förbättringar	117 420	117 420
	229 754	**229 754**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 448 360	11 448 360
Utgående anskaffningsvärde	**11 448 360**	**11 448 360**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 852 485	-5 622 731
Årets avskrivningar enligt plan	-229 754	-229 754
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 082 239**	**-5 852 485**
Planenligt restvärde vid årets slut	**5 366 121**	**5 595 875**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	480 000	480 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 190 000	20 190 000
Taxeringsvärde mark	7 723 000	7 723 000
	27 913 000	**27 913 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 617 000	27 617 000
Lokaler	296 000	296 000
	27 913 000	**27 913 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	360 044	360 044
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**360 044**	**360 044**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-360 044	-360 044
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-360 044**	**-360 044**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	9 126	329
Skattefordran	0	1 265
Klientmedel hos SBC	1 917 849	2 028 340
Fordringar	0	5 513
	1 926 975	**2 035 447**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 415 550	1 275 985
Reservering enligt stadgar	874 069	139 565
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**2 289 619**	**1 415 550**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,101 %	2 292 676	2 353 008	Rörligt
Swedbank	3,030 %	2 252 250	2 315 250	2018-04-25
Swedbank	4,110 %	2 343 840	2 405 520	2018-08-23
Handelsbanken	1,570 %	626 884	640 816	2018-03-01
Handelsbanken	1,610 %	765 316	767 984	2018-02-02
Handelsbanken	1,640 %	742 188	758 236	2018-01-30
Handelsbanken	1,640 %	724 837	740 509	2018-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		**9 747 991**	**9 981 323**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-233 332	-233 332	
		9 514 659	**9 747 991**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 581 331 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	14 655 100	14 655 100

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	20 455	21 007
Avgifter och hyror	212 260	189 836
	232 715	**210 843**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering enligt underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 28 / 2 2018

Hans Jörgen Johansson
Ordförande

Hatice Göksen
Ledamot

Pia Margareta Enlund Gustafsson
Ledamot

Moeen Khays
Ledamot

Agneta Christina Wijkström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2018

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljan, org.nr 719500-0042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljan för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Liljan för räkenskapsåret 2017 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 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.

Västerås den 26 april 2018

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Brf Liljan
719500-0042

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 262 000	2 159 856	2 160 000
Hyror parkering	99 000	60 175	60 000
Hyror garage	108 000	73 500	72 000
Hyror förråd	15 600	16 200	20 500
Försäkringsersättning	0	19 878	0
	2 484 600	**2 329 609**	**2 312 500**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-24 900	-17 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-16 394	-20 000
Städning entreprenad	-54 000	-52 956	-53 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-668	0
Garage	-2 200	-2 204	0
Gård	-2 000	-1 717	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-7 113	-4 000
	-109 200	**-125 952**	**-94 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-2 000	0
Lås	0	-791	0
VVS	0	-8 624	0
Fönster	0	-316	0
Vattenskada	0	-4 145	0
	-50 000	**-15 876**	**-50 000**
Periodiskt underhåll			
Lokaler	-18 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-138 000
Entré/trapphus	0	-78 000	0
Installationer	0	0	-37 500
VVS	0	-8 500	0
Ventilation	0	-25 975	0
Huskropp utvändigt	0	-80 266	0
Tak	0	-162 500	-26 500
Fasad	-5 000 000	0	0
	-5 018 000	**-355 241**	**-202 000**
Taxebundna kostnader			
El	-81 700	-74 763	-72 000
Värme	-446 000	-441 736	-390 000
Vatten	-231 000	-223 503	-240 000
Sophämtning/renhållning	-86 300	-80 158	-85 000
Grovsopor	0	-5 778	0
	-845 000	**-825 938**	**-787 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 600	-53 485	-51 000
Kabel-TV	0	0	-115 000
Bredband	-115 300	-111 034	0
	-169 900	**-164 519**	**-166 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-83 831	-85 000
	-85 000	**-83 831**	**-85 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-163	0
Tele- och datakommunikation	0	-1 348	0
Juridiska åtgärder	0	-21 375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Övriga förluster	0	-5 513	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 200	-11 975	-12 000
Föreningskostnader	-3 000	-19 071	0
Styrelseomkostnader	0	-3 704	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 216	0
Förvaltningsarvode	-89 800	-86 430	-86 000
Administration	-6 000	-8 077	-5 000
Korttidsinventarier	0	-8 113	0
Konsultarvode	0	-74 891	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-6 030	-6 030
	-117 200	**-249 181**	**-109 030**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-23 600	-19 725	-26 000
FORA	0	259	0
	-98 600	**-94 466**	**-101 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-112 000	-112 334	-112 000
Förbättringar	-89 000	-117 420	-118 000
	-201 000	**-229 754**	**-230 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-6 693 900**	**-2 144 757**	**-1 824 030**
RÖRELSERESULTAT	**-4 209 300**	**184 852**	**488 470**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-369 000	-239 594	-332 000
Övriga räntekostnader	0	-318	0
	-369 000	**-239 881**	**-332 000**
RESULTAT	**-4 578 300**	**-55 029**	**156 470**