



Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Liljekonvaljen 1	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 145 bostadsrätter om totalt 11 774 kvm och 4 lokaler om 2 353 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 127 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adrian Jelveh	Ordförande
Eva Johanna Wretås	Styrelseledamot
Patricia Mauritzson	Styrelseledamot
Rolf Nilsson	Styrelseledamot
Ulf Aronsson	Styrelseledamot
Anna Jenny Maria Lundkvist	Suppleant
Lena Pehrs	Suppleant

Valberedning

Ingen valberedning

Firmateckning

2 av styrelsens ledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● OVK besiktning
- 2023 ● Målning av träpanel (träfasad)
Träpartier för samtliga ytterdörrar/fönster slipade och lackade
- 2020 ● Stamspolning - Tidigarelagd pga vissa problem med avloppen

Planerade underhåll

- 2025 ● Målning av trädetaljer terrasskärmar, staket och övriga trädetaljer på gården
- 2026 ● Måla garageport

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Energi & Klimatoptimering	Nordomatic
Entrémattor	Friday Riv, Städ o Bygg AB
Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning
Fjärrvärme	Norrenergi
Garageport	Una portar AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Kabel TV, Bredband o IP telefoni	Ownit AB
Laddplatser bilar från 2024-06-15	Vattenfall
Mätning av el och varmvattenförbrukning	Infometric AB
Porttelefoni	Säkra Fastigheter
Service avfallskärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Serviceavtal Lås	BB gruppen - Bysmeden Lås
Snöröjning	Swedal Fastighet AB

Städning	Finexia
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdsmästare
Vatten	Solna Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften som på hyresavin heter avgift bostad höjdes med 10% från 2024-01-01

Avgiften som på hyresavin heter avgift kapital sänktes med 20% från 2024-05-01 (ska täcka kostnaden för lånet nedan på 34.5 mkr)

I samband med låneförfall i mars på 80 mkr genomfördes en extra amortering på 2 mkr, samtidigt placerades lån

om på olika löptider för att minska risken med kraftiga avgiftsförändringar.

Se lånebilden nedan:

Kr 18.114.000 förfallodag 2025-03-15 Ränta 4,07%

(förföll i år, extra amorterat med 2 mkr)

Kr 20.125.000 förfallodag 2025-03-15 Ränta 1,01%

Kr 23.500.000 förfallodag 2026-03-15 Ränta 0,84%

Kr 25.000.000 förfallodag 2027-03-15 Ränta 3,62% (förföll i år)

Kr 34.586.000 förfallodag 2028-03-15 Ränta 3,57% (förföll i år)

Förändringar i avtal

Vattenfall har tagit över som operatör beträffande laddplatser för elbil. Med anledning av tidigare operatör, Eways ekonomiska problem som nu slutat med konkurs. Upphörde utbetalningarna till föreningen som därmed förlorat 85 tkr.

Avtalet med Nordomatic har uppdaterats. Vilket innebär att styrsystemet som reglerar fastighetens klimat och elförbrukning har uppgraderats till en ny version. I och med denna förändring är systemet säkrare samt mer effektivt med prognostisering. Detta har inneburit att föreningen minskat fjärrvärmekostnader.

Vi har tecknat nytt avtal med Schindler för hissarna. Styrelsen valde att teckna ett fullserviceavtal för att undvika oförutsägbara höga kostnader som riskerar att dyka upp framöver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 229 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 233 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 388 803	11 590 033	9 825 697	9 839 963
Resultat efter fin. poster	-1 522 071	-945 329	-812 437	-363 437
Soliditet (%)	77	77	77	76
Yttre fond	2 845 804	2 971 715	2 493 923	1 986 651
Taxeringsvärde	447 836 000	447 836 000	447 836 000	365 426 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	809	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	79,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 262	10 494	10 559	10 814
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8553	10 263	10 326	10 575
Sparande per kvm totalyta, kr	150	260	221	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	122	119	81
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	76	70	67
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	19	16	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	218	205	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,42	-	-
Räntekänslighet (%)	12,61	12,98	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 870 492 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens sparande för framtida underhåll ligger på en bra nivå och det negativa resultatet påverkas i första hand av föreningens stora avskrivningar som ej är likviditetspåverkande. Årets negativa kassaflöde beror på den extra amortering på 2 mkr som genomfördes i mars 2024.

För att bibehålla ett positivt kassaflöde och sparande samt möta fortsatt ökade drift och räntekostnader under 2025 tog styrelsen beslut om att höja avgiften med 10% från 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	364 710 000	-	-	364 710 000
Upplåtelseavgifter	53 225 892	-	-	53 225 892
Fond, yttre underhåll	2 971 715	-736 303	610 392	2 845 804
Balanserat resultat	-2 020 241	-209 094	-610 392	-2 839 727
Årets resultat	-945 397	945 397	-1 522 071	-1 522 071
Eget kapital	417 941 969	0	-1 522 071	416 419 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 229 335
Årets resultat	-1 522 071
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-610 392
Totalt	-4 361 798

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	301 800
Balanseras i ny räkning	-4 059 998

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 388 803	11 590 033
Övriga rörelseintäkter	3	0	374 383
Summa rörelseintäkter		11 388 803	11 964 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 610 471	-6 031 862
Övriga externa kostnader	9	-509 608	-402 960
Personalkostnader	10	-260 730	-241 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 336 732	-3 335 928
Summa rörelsekostnader		-9 717 541	-10 012 160
RÖRELSERESULTAT		1 671 262	1 952 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 456	100 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 307 788	-2 997 610
Summa finansiella poster		-3 193 332	-2 897 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 522 071	-945 329
Skatt		0	-68
ÅRETS RESULTAT		-1 522 071	-945 397

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	531 814 325	535 151 057
Summa materiella anläggningstillgångar		531 814 325	535 151 057
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		531 814 325	535 151 057
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		204 968	222 382
Övriga fordringar	13	4 162 127	3 192 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	157 813	110 434
Summa kortfristiga fordringar		4 524 908	3 525 689
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 250 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 250 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 951 937	3 765 345
Summa kassa och bank		1 951 937	3 765 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 726 845	8 291 034
SUMMA TILLGÅNGAR		539 541 169	543 442 091

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		417 935 892	417 935 892
Fond för yttre underhåll		2 845 804	2 971 715
Summa bundet eget kapital		420 781 696	420 907 607
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 839 727	-2 020 241
Årets resultat		-1 522 071	-945 397
Summa fritt eget kapital		-4 361 798	-2 965 638
SUMMA EGET KAPITAL		416 419 898	417 941 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	83 086 000	43 125 000
Summa långfristiga skulder		83 086 000	43 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	37 739 000	80 200 000
Leverantörsskulder		281 363	398 573
Skatteskulder		318 900	309 366
Övriga kortfristiga skulder		331 909	295 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 364 100	1 171 803
Summa kortfristiga skulder		40 035 271	82 375 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		539 541 169	543 442 091

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 671 262	1 952 256
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 336 732	3 335 928
	5 007 994	5 288 184
Erhållen ränta	132 763	81 717
Erlagd ränta	-3 451 547	-2 819 053
Betald inkomstskatt	0	-68
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 689 209	2 550 781
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 109	-206 868
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	264 908	-156 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 022 227	2 187 194
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	23 598
Förvärv av finansiella tillgångar	-275 000	-200 000
Avyttring av finansiella tillgångar	25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 000	-176 402
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 264 000
Amortering av lån	-2 500 000	-3 014 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-727 773	1 260 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 646 440	5 385 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 918 667	6 646 440

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 045 572	6 405 120
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 282 352	1 435 874
Hysesintäkter lokaler, moms	526 254	607 835
Hysesintäkter garage	1 040 800	995 400
Hysesintäkter garage, moms	51 600	48 800
Deb. fastighetsskatt, moms	46 116	46 116
Intäkter kabel-TV	313 200	313 200
Vatten, moms	6 000	6 000
Varmvatten, moms	310 249	495 592
El, moms	556 402	979 980
Elintäkter laddstolpe moms	20 475	86 793
Påminnelseavgift	2 520	2 340
Dröjsmålsränta	591	665
Pantsättningsavgift	25 545	31 500
Överlåtelseavgift	20 108	24 159
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	21 746	20 584
Övriga fakturerade kostnader moms	147	0
Vidarefakturerade kostnader	3 864	66 356
Vidarefakturerade kostnader, moms	114 477	23 726
Öres- och kronutjämning	1	-7
Summa	11 388 803	11 590 033

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	353 585
Övriga intäkter	0	2 829
Försäkringsersättning	0	17 969
Summa	0	374 383

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	237 980	241 144
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 009	24 617
Fastighetsskötsel gård enl avtal	102 104	109 850
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	21 521	10 637
Städning enligt avtal	158 897	146 353
Städning utöver avtal	26 571	42 958
Sotning	3 580	4 169
Besiktningar	3 728	0
Hissbesiktning	15 530	15 882
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	87 115	0
Brandskydd	0	24 168
Bevakning	20 061	23 737
Gårdkostnader	20 054	12 698
Gemensamma utrymmen	0	28 572
Sophantering	2 731	0
Garage/parkering	4 159	6 023
Snöröjning/sandning	51 595	87 894
Serviceavtal	516 472	349 555
Mattvätt/Hyrmattor	35 662	22 289
Fordon	1 509	0
Förbrukningsmaterial	187 957	235 050
Summa	1 512 235	1 385 596

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	0	18 506
Installationer	0	19 682
Bostadsrättslägenheter	0	5 441
Hyseslokaler	0	36 550
Trapphus/port/entr	0	10 915
Sophantering/återvinning	8 496	1 553
Dörrar och lås/porttele	18 433	3 431
VVS	3 302	5 342
Värmeanläggning/undercentral	24 890	0
Ventilation	150 033	8 406
Elinstallationer	7 038	52 953
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 689
Hissar	113 633	163 550
Fönster	7 999	0
Balkonger/altaner	21 716	0
Garage/parkering	5 538	35 841
Vattenskada	0	25 438
Summa	361 077	392 296

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	101 646	0
Sophantering/återvinning	0	35 188
Ventilation	15 057	85 177
Elinstallationer	8 946	26 924
Hiss	0	15 930
Fasader	75 570	498 900
Mark/gård/utemiljö	0	74 185
Garage/parkering	100 581	0
Summa	301 801	736 303

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 205 088	1 471 452
Uppvärmning	1 083 753	918 885
Vatten	290 019	227 504
Sophämtning/renhållning	303 051	244 268
Summa	2 881 911	2 862 109

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	164 380	221 778
Kabel-TV	12 552	0
Bredband	222 155	279 417
Fastighetsskatt	154 360	154 362
Summa	553 447	655 557

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 786	658
Tele- och datakommunikation	43 436	29 664
Juridiska åtgärder	7 218	18 761
Inkassokostnader	8 973	11 256
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	23 320	0
Revisionsarvoden extern revisor	38 580	18 668
Styrelseomkostnader	5 484	11 855
Fritids och trivselkostnader	7 537	613
Föreningskostnader	1 630	11 482
Förvaltningsarvode enl avtal	212 733	204 044
Överlåtelsekostnad	17 171	19 623
Pantsättningskostnad	30 601	30 502
Administration	37 690	27 988
Konsultkostnader	70 452	17 846
Summa	509 608	402 960

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	198 400	183 700
Arbetsgivaravgifter	62 330	57 711
Summa	260 730	241 411

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 306 791	2 989 919
Dröjsmålsränta	524	7 383
Kostnadsränta skatter och avgifter	473	308
Summa	3 307 788	2 997 610

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	561 024 988	560 928 475
Årets inköp	0	96 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	561 024 988	561 024 988
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 873 931	-22 538 003
Årets avskrivning	-3 336 732	-3 335 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 210 663	-25 873 931
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	531 814 325	535 151 057
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160 074 715</i>	<i>160 074 715</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	314 800 000	314 800 000
Taxeringsvärde mark	133 036 000	133 036 000
Summa	447 836 000	447 836 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	151 531	157 760
Momsavräkning	0	44 016
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	15 240	26 989
Övriga kortfristiga fordringar	28 625	83 013
Transaktionskonto	1 204 837	1 151 059
Borgo räntekonto	2 761 893	1 730 036
Summa	4 162 127	3 192 873

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	3 400
Förutbet försäkr premier	32 879	0
Förutbet kabel-TV	14 449	0
Upplupna intäkter	110 485	88 727
Upplupna ränteintäkter	0	18 307
Summa	157 813	110 434

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	1 250 000	1 000 000
Summa	1 250 000	1 000 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-03-11	1,01 %	19 625 000	20 125 000
Nordea	2027-03-17	3,62 %	25 000 000	25 000 000
Nordea	2026-03-17	0,84 %	23 500 000	23 500 000
Nordea	2028-03-15	3,57 %	34 586 000	34 586 000
Nordea	2025-03-19	4,07 %	18 114 000	20 114 000
Summa			120 825 000	123 325 000
Varav kortfristig del			37 739 000	80 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 325 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 614	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	19 912	0
Uppl kostn el	119 712	0
Uppl kostnad Värme	133 699	0
Uppl kostn räntor	143 573	287 332
Uppl kostnad Sophämtning	3 503	0
Förutbet hyror/avgifter	919 797	884 471
Beräkn arvode revision	19 290	0
Summa	1 364 100	1 171 803

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	143 400 000	143 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Avgiften som på hyresavin heter avgift bostad höjdes med 10% från 2025-01-01

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Adrian Jelveh
Ordförande

Eva Johanna Wretås
Styrelseledamot

Patricia Mauritzson
Styrelseledamot

Rolf Nilsson
Styrelseledamot

Ulf Aronsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Niklas Bromér
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 18:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 07:17

DOCUMENT ID:

HkQjl1B_-xg

ENVELOPE ID:

HkslyS_Zxe-HkQjl1B_-xg

DOCUMENT NAME:

Brf Liljekonvaljen i Järvastaden, 769624-0329 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

75ff44786066ee0a39be933bf6e6163062d4302e43c779
a52040f7405090f8764411e9e2a5e7f1f2967fe8f432828f
163f9ac891fb40d57a948b9bbae12c02ad

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF NILSSON rolf.nilsson@ericsson.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 07:33 19.05.2025 07:31	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.65.51
2. Eva Johanna Wretås johanna.wretas@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 08:25 19.05.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.35.179
3. ULF ERIK ARONSSON aronson.ulf@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 09:35 19.05.2025 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.19.135
4. ADRIAN JELVEH adrian.jelveh@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 12:07 19.05.2025 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.199
5. PATRICIA ELISABETH MAURITZSON patricia.mauritzon@roche.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:12 19.05.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.189
6. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:39 19.05.2025 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2024 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 fortlopande 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.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 18:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 07:17

DOCUMENT ID:

HJ-ogkS_-xe

ENVELOPE ID:

rJlolkBu-ll-HJ-ogkS_-xe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Liljekonvaljen i Järvastaden 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

37f76e698f73fb387443f27fa965f5ad4c9e1b8c8006db8c02c4a508b4d59d6f7f0dd70dc2452ff48a2f9071ba5a943a1975f716df03cc16d0700a75e8c91868

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	Signed	19.05.2025 18:40	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	19.05.2025 18:39	Low	IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed