

ÅRSREDOVISNING

2022–2023

HSB Brf 18 Liljan i Uppsala



HSB Brf 18 Liljan i Uppsala
Org nr 717600-4534

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplýsningar till resultaträkningen	13
Upplýsningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala (717600-4534) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Fålhagen 36:6 som byggdes år 1945 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-28.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-23. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Mailen Lamminen	Ordförande	
Robert Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Birgitta Grell	Ledamot	i tur att avgå
Johan Holmin	Ledamot	i tur att avgå
Tobias Malm	Ledamot	
Susanna Svedin	Ledamot	
Alva Sandström	Suppleant	i tur att avgå

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening. Firmatecknare har varit Robert Andersson, Mailen Lamminen och Susanna Svedin samt extern firmatecknare föreningens förvaltare Marcela Covarrubias.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Sofia Lundahl och Agneta Axelsson (suppleant) valda av föreningen samt Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Ingen valberedning har varit utsedd under året.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB
- För fastighetsskötseln har HSB Boservice i Uppland AB anlitats
- För städning har SISU anlitats
- Teknisk förvaltning har utförts av Marcela Covarrubias, HSB Uppsala
- Energiförvaltning har utförts av HSB Värmland

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 239 779 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 134 816 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 203 731 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 180 429 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 95 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 203 731 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har inget större underhåll/åtgärder slutförts som aktiverats för avskrivning.

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 4 och 5)

- Åtgärdat felaktiga överstosar samt bytt trasiga takpannor och brunnsutkastare
- Projektering av spillvatten har påbörjats, filmning
- Stamspolning
- Åtgärdat fuktskada i samlingslokalen och bytt ut Nivellgolvet till omgjutet betonggolv med plastmatta.

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2023/2024

- Filmning av avloppsstammen inför byte av relainning av samlingsstammen i källaren på Ymergatan 17. Ett antal offerter har tagits in.
- Den planerade asfalteringen blev inte av såsom tänkt, utan den planeras att utföras under hösten 2023. På grund av prisökningar kommer inte grusparkeringen att asfalteras.
- Styrelsen har tagit beslutet att skjuta på de målningsarbeten i trapphus och källare som nämns i underhållsplanen för kommande år, då de inte anses vara akuta och beräknas bli kostsamma. Detsamma gäller för byte av frånluftsfläktar på taken, då dessa fungerar bra. Om föreningen får rekommendation att byta dessa utifrån energibesparing, kan det tänkas bli aktuellt.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 2023-03-15. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Större underhåll och tillbyggnader som har gjorts under åren

2005: Upprustning av tvättstugorna.

2006: Byte av alla fönster i föreningen till treglasfönster

2010/2011: Renovering (relining) av ventilation i hela fastigheten

2011: Uppfört ett sophus på gården

2013: Byte avloppstam i källaren på Torkelsgatan

2015: OVK-besiktning, samt rengöring av ventilationssystemet

2015: Brandskyddskontroll utförd samt montering av takskydd

2018: Uppfört ett gym för medlemmarna i källaren på Ymergatan

2019: Byte till LED-belysning i fastigheten

2019: Radonmätning, resultatet av mätningen visade att fastigheten befinner sig långt under gällande riktvärde

2020: Bygga av pergola

2020: Utbyte 2 tvättmaskiner, torktumlare och torksåp i tvättstugan på Ymergatan

2020: Div. värmeåtgärder i form av byte temperaturventil och injustering av element, byte av cirkulationspumpar och installation av avgasare

2020: Takåtgärder med bl.a. komplettering av snörasstydd, byte av trasiga betongplattor och brygga mellan skorstenar

2020: Montering 4 laddboxar i garage och på parkeringsplats

2021/2022: Utbyte tvättmaskiner i tvättstugan på Torkelsgatan

2021: Återställning efter fuktskada och uppgradering av gemensamhetslokal

2021/2022: Uppfört ny häck och enkelt staket mellan HSB Brf 18 Liljan och HSB Brf 15 Liljan.

2021/2022: OVK-besiktning samt rengöring fläktkanaler och injustering fläktar

2022: Stamspolning

2022: Undersökning grundsättning

2022: Utbyte torktumlare Torkelsgatan samt avfuktare i torkrum på Torkelsgatan och Ymergatan.

2023: Filmning av samlingsstammen, Återställning av samlingslokalen efter fuktskada samt brandskyddsbesiktning

Från september 2018 hade föreningen ett gruppavtal med Telenor på 125 kr/mån per lägenhet. I september 2023 tar Sappa över gruppavtalet för 100 kr/mån per lägenhet. Kostnaden för bredband ingår som tidigare i årsavgiften.

Föreningen har ett eget gym i källaren på Ymergatan 17 B, som togs i bruk under 2019.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2% från den 2022-10-01. Därutöver höjdes alla garage- och parkeringsplatser med 100 kr/mån.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften ytterligare med 7% från den 2023-10-01 på grund av ökade drifts- och räntekostnader under kommande år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 789 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115 (110).

Under året har 8 (10) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 36:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 95 556 000 kr, varav byggnadsvärdet är 46 556 000 kr. Fastigheten byggdes 1945.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	24 st
med sammanlagd yta av 4 120 kvm	2 rok	30 st
	3 rok	19 st
	4 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		77 st
Lokaler med hyresrätt (avtal master på taken)		2 st
Garage		13 st
P-plats med motorvärmare		18 st

Föreningen har en total lokalyta uppgående till 180 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår ej.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	789	774	774	774
Låneskuld kr/kvm	3 338	3 550	3 629	3 471
Likvida medel	1 691	1 769	1 896	2 555
Kassalikviditet i %	12,8	19,6	18,5	46,4
Soliditet i %	22,4	23,0	23,3	24,1
Överskott för underhåll kr/kvm	104	121	172	222
Nettoomsättning	3 514	3 525	3 386	3 386
Resultat efter finansiella poster	-240	-162	-44	226
Årets resultat	-240	-162	-44	226
Eget kapital	4 347	4 587	4 749	4 793
varav underhållsfond	3 180	3 315	3 566	3 318
Utfört underhåll	204	152	259	224

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	31 620	3 315 335	1 402 058	-162 369	4 586 644
Avsättning till fond för yttre underhåll		17 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-151 906			
Balanseras i ny räkning			-27 463	162 369	
Årets resultat				-239 779	-239 779
Belopp vid årets utgång	31 620	3 180 429	1 374 595	-239 779	4 346 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 374 595
Årets resultat	-239 779
	<hr/>
Att disponera	1 134 816
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	95 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-203 731
Balanserat resultat	1 243 547
	<hr/>
Summa	1 134 816

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 514 395	3 525 244
Övriga rörelseintäkter	3	361 728	129 974
Summa rörelseintäkter		3 876 123	3 655 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 994 011	-2 813 553
Periodiskt underhåll	5	-203 731	-151 906
Övriga externa kostnader	6	-23 983	-169 198
Personalkostnader och arvoden	7	-74 260	-71 776
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-509 191	-509 191
Summa rörelsekostnader		-3 805 176	-3 715 624
Rörelseresultat		70 947	-60 406
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 609	12 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 335	-114 846
Summa finansiella poster		-310 726	-101 963
Resultat efter finansiella poster		-239 779	-162 369
Resultat före skatt		-239 779	-162 369
Årets resultat		-239 779	-162 369

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	17 127 132	17 586 029
Inventarier, verktyg och installationer	11	350 477	400 771
Summa materiella anläggningstillgångar		17 477 609	17 986 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 478 109	17 987 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 832	0
Övriga fordringar	13	625 117	649 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	225 365	179 766
Summa kortfristiga fordringar		853 314	829 514
Kassa och bank			
Kassa och Bank	15	1 111 096	1 129 622
Summa kassa och bank		1 111 096	1 129 622
Summa omsättningstillgångar		1 964 410	1 959 136
SUMMA TILLGÅNGAR		19 442 519	19 946 436

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 620	31 620
Fond för yttre underhåll		3 180 429	3 315 335
Summa bundet eget kapital		3 212 049	3 346 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 374 595	1 402 058
Årets resultat		-239 779	-162 369
Summa fritt eget kapital		1 134 816	1 239 689
Summa eget kapital		4 346 865	4 586 644
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	5 364 819
Summa långfristiga skulder		0	5 364 819
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	14 353 357	9 261 588
Leverantörsskulder		162 972	191 058
Skatteskulder		16 926	11 907
Övriga skulder	17	124 180	145 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	438 219	385 295
Summa kortfristiga skulder		15 095 654	9 994 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 442 519	19 946 436

Kassaflödesanalys	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-239 779	-162 369
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	509 191	509 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	269 412	346 822
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-83 019	3 959
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	8 912	20 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195 305	371 082
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-193 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-193 808
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-273 050	-304 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-273 050	-304 254
Årets kassaflöde	-77 745	-126 980
Likvida medel vid årets början	1 768 533	1 895 514
Likvida medel vid årets slut	1 690 788	1 768 534

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala, sparkonto hos Collector och Aros Kapital in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:%

Byggnader	1,4
Inventarier	10,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 14 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 249 323	3 190 836
Hysesintäkter	86 225	83 085
Hysesintäkter garage	68 160	53 040
Hysesintäkter p-platser	59 100	37 600
Hysesrabatter	-2 600	0
Överlåtelseavgift	11 397	12 026
Pantförskrivningsavgift	7 938	12 971
Övriga intäkter	34 852	135 686
Summa nettoomsättning	3 514 395	3 525 244

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	34 349	0
Försäkringsersättning	327 379	129 974
Summa övriga rörelseintäkter	361 728	129 974

Not 4 Driftskostnader

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Fastighetsskötsel	246 926	217 908
Serviceavtal	58 048	14 084
Entreprenadstöd	123 234	97 995
OVK	0	24 749
Snörenhållning	4 999	0
Förbrukningsmaterial	3 969	5 386
Reparationer	623 674	623 805
Elavgifter	198 653	196 366
Uppvärmning	766 572	723 683
Vatten och avlopp	235 902	212 590
Sophämtning	137 473	114 229
Fastighetsförsäkringar	62 721	60 875
Kabel-TV, bredband m.m	133 647	143 208
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	127 913	122 523
Vicevärdstjänster enl avtal	135 012	130 814
Administrativ förvaltning enligt avtal	97 527	93 220
Övriga externa tjänster, drift	4 534	6 493
Studie- och fritidsverksamhet	9 007	0
Medlems- och föreningsavgifter	23 400	23 399
Övriga driftskostnader	800	2 226
Summa driftkostnader	2 994 011	2 813 553

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Planerat underhåll tak	20 519	0
Planerat underhåll mark	0	-992
Planerat underhåll ventilation	0	125 948
Planerat underhåll vatten och avlopp	183 212	26 950
Summa underhållskostnader	203 731	151 906

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 999	7 010
Kontorsmaterial och liknande	1 669	1 884
Telefon och porto	102	331
Bankkostnader	200	600
Konsultarvoden	85	147 516
Revisionsarvode extern revisor	14 928	11 857
Summa övriga externa kostnader	23 983	169 198

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Styrelsearvoden	54 356	51 150
Arvoden föreningsrevisor	3 451	3 332
Arvode valberedning	0	1 428
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	16 453	15 866
Summa personalkostnader och arvoden	74 260	71 776

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Avskrivning byggnader	458 897	458 897
Avskrivning maskiner och inventarier	50 294	50 294
Summa av- och nedskrivningar	509 191	509 191

Not 9 Finansiella poster

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	29 609	12 883
Räntekostnader	-340 335	-114 846
Summa finansiella poster	-310 726	-101 963

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	30 309 850	30 309 850
Ingående avskrivning på byggnader	-12 811 096	-12 352 199
Årets avskrivningar, byggnader	-458 897	-458 897
Bokförda värden byggnader	17 039 857	17 498 754
Mark	87 275	87 275
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 127 132	17 586 029
Taxeringsvärde byggnad	46 556 000	46 556 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	502 943	309 135
Årets anskaffning	0	193 808
Ingående avskrivningar på inventarier	-102 172	-51 878
Årets avskrivning på inventarier	-50 294	-50 294
Utgående redovisat värde	350 477	400 771

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	579 692	638 911
Skattekonto	45 425	10 837
Summa övriga fordringar	625 117	649 748

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	18 625	39 017
Sophämningskostnader	20 554	18 755
Försäkringspremier	47 431	44 511
Kabel-TV avgifter m.m.	2 325	2 310
Förvaltningsavtal	44 645	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	54 193	31 430
Upplupna ränteintäkter	23 582	10 206
Förutbetalda räntekostnader	14 010	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	33 537
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	225 365	179 766

Not 15 Kassa och bank

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Aros Kapital	509 411	304 421
CollectorBank	601 685	825 201
Summa kassa och bank	1 111 096	1 129 622

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 353 357	14 626 407
Summa långfristiga skulder	14 353 357	14 626 407

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	19 422 800	19 422 800
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 422 800	19 422 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-08-31</u>
SEB	4,28	2024-01-28	5 368 929
SEB	3,95	2024-01-28	4 680 480
Nordea	4,75	2024-08-16	<u>4 303 948</u>
Summa			14 353 357
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-183 490
Avgår lån för omförhandling (nästa verksamhetsår)			<u>-14 169 867</u>
Totalt			

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år	13 369 297
----------------------------------------------------	------------

Not 17 Övriga skulder

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Fond för inre underhåll	118 733	123 984
Övriga kortfristiga skulder	5 447	21 141
Summa övriga skulder	124 180	145 125

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Reparationskostnader	0	29 974
Arvode revision	12 860	10 182
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	10 216	9 786
Elavgifter	5 944	22 661
Uppvärmningskostnader	29 333	27 728
Förutbetalda hyror och avgifter	270 921	262 201
Upplupna räntekostnader	86 884	14 735
Övrigt upplupet och förutbetalt	22 061	8 028
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	438 219	385 295

Uppsala 2024-_____

Mailen Lamminen

Robert Andersson

Birgitta Grell

Johan Holmin

Tobias Malm

Susanna Svedin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Sofia Lundahl
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 18 Liljan i Uppsala, org.nr. 717600-4534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023.

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 augusti 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Lundahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 18 Liljan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAILEN LAMMINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 15:17:51



JOHAN HOLMIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 13:44:51



SUSANNA SVEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 16:11:47



BIRGITTA GRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 09:28:36



TOBIAS MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-11 kl. 07:52:11



ROBERT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 20:35:01



SOFIA LUNDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-18 kl. 21:38:09



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 10:34:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 18 Liljan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA LUNDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-18 kl. 21:41:11



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 10:35:24

