

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilium i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt få endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-13 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
Gamla Uppsala 99:3	2018	Uppsala

Marken innehas med äganderätt

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 5 206 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 281 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lidya Daniel Hagos	Ordförande
Birgitta Linnea Johansson	Styrelseledamot
Frans Eriksson	Styrelseledamot
Janitte Zanbaka	Styrelseledamot
Mitra Afsharian	Styrelseledamot

Valberedning

David Rönngren tidigare Berndtsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller 2 ledamöter tillsammans.

Revisorer

Karl Henrik Westlund	Extern revisor	RSM
Sebastian Botvidsson	Revisorssuppleant	RSM

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19 med fortsatt stämma 2023-08-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-24. Ny styrelseledamot valdes in.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 • Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

Avfallshantering, vatten	Uppsala Vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC
El, värme	Vattenfall
Grovsopor	Ragn-sells Recycling AB
Internetleverantör	Telia
Mätning av elkonsumtion	Infometric
Nyckelhantering	AB Byggbeslag lås & säkerhet
Service & Installation	Bravida
Service & Reparation	Upplands hiss
Teknisk förvaltning	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Uppsala gamla Uppsala ga:45, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar åtta sopkasuner för avfallshantering.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2022 och 2071

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren

Uppvärmning sker via fjärrvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I december 2023 omsattes ett lån om 19,5 miljoner till 4,05 % ränta.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

Övriga uppgifter

Gemensamhetsutrymmen

En miljöstuga

Två tvättstugor

En grillplats

Tre cykelförråd

Lekplats

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 921 973	4 378 048	4 195 155	4 112 437
Resultat efter fin. poster	-2 930 619	-2 952 879	-2 661 034	-2 227 934
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	814 960	603 720	211 240	-
Taxeringsvärde	160 000 000	160 000 000	102 600 000	102 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 585	14 627	14 746	14 864
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 377	14 420	14 536	14 653
Sparande per kvm totalyta, kr	31	26	87	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	123	87	60
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	96	95	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	74	45	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	292	227	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,27	-	-	-

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 (totalt 299 169 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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på ökade driftkostnader till följd av inflation, sophämtning och höjda räntor. Gällande sophämtning fakturerades föreningen retroaktivt vår del av kostnaden för 1,5 år tillbaka. För att reglera detta tog föreningen ett lån om 400 000 kr. Från och med november fakturerar numera Uppsala Vatten och Avfall föreningens del direkt (30 % av samfällighetens kostnad). För att ta höjd mot ökade driftkostnader och inflation beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna med 20 % från och med 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	162 558 000	-	-	162 558 000
Upplåtelseavgifter	18 266 500	-	-	18 266 500
Fond, yttre underhåll	603 720	-	211 240	814 960
Balanserat resultat	-5 429 515	-2 952 879	-211 240	-8 593 635
Årets resultat	-2 952 879	2 952 879	-2 930 619	-2 930 619
Eget kapital	173 045 825	0	-2 930 619	170 115 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 382 394
Årets resultat	-2 930 619
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 240
Totalt	-11 524 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-11 524 254

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 921 972	4 380 306
Övriga rörelseintäkter	3	187 427	18 276
Summa rörelseintäkter		5 109 399	4 398 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 225 690	-2 704 644
Övriga externa kostnader	8	-256 202	-397 906
Personalkostnader	9	-183 225	-232 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 092 052	-3 091 950
Summa rörelsekostnader		-6 757 170	-6 427 240
		-1 647 770	-2 028 658
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 966	741
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 284 815	-924 963
Summa finansiella poster		-1 282 849	-924 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 930 619	-2 952 879
ÅRETS RESULTAT		-2 930 619	-2 952 879

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	246 356 597	249 448 649
Summa materiella anläggningstillgångar		246 356 597	249 448 649
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		246 356 597	249 448 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 259	23 877
Övriga fordringar	12	676 198	418 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 691	71 602
Summa kortfristiga fordringar		798 148	513 885
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		798 148	513 885
SUMMA TILLGÅNGAR		247 154 744	249 962 534

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 824 500	180 824 500
Fond för yttre underhåll		814 960	603 720
Summa bundet eget kapital		181 639 460	181 428 220
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 593 635	-5 429 515
Årets resultat		-2 930 619	-2 952 879
Summa ansamlad förlust		-11 524 254	-8 382 395
SUMMA EGET KAPITAL		170 115 206	173 045 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	57 000 000	56 032 560
Summa långfristiga skulder		57 000 000	56 032 560
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	18 927 560	20 116 860
Leverantörsskulder		291 761	108 973
Övriga kortfristiga skulder		44 063	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	776 154	658 315
Summa kortfristiga skulder		20 039 538	20 884 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 154 744	249 962 534

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 647 770	-2 028 658
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 092 052	3 091 950
	1 444 282	1 063 293
Erhållen ränta	1 966	741
Erlagd ränta	-1 266 854	-890 541
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179 394	173 493
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	65 133	-119 461
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	326 728	-243 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	571 255	-189 725
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-621 860	-616 860
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-221 860	-616 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	349 395	-806 585
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	319 394	1 125 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	668 790	319 394

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liliu i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncern-redovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 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, 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:

Stomme och grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Värmesystem	50 år
Fastighetsel	50 år
Hissar	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år
Stamledningar VA	50 år
Fasader/balkonger	75 år
Fönster/dörrar, port	60 år
Yttertak	20 år
Utemiljö allmänt	25 år

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 fastighetsavgift de första femton åren från nybyggnadsåret.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 067 580	3 634 661
Hysesintäkter p-plats	180 538	155 400
Bredband	299 532	299 532
El, moms	329 843	245 448
Nycklar/lås vidarefakturering	300	0
Pantsättningsavgift	10 857	40 573
Överlåtelseavgift	11 817	0
Andrahandsuthyrning	21 504	4 589
Öres- och kronutjämning	2	104
Summa	4 921 972	4 380 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	140 295	0
Övriga intäkter	47 132	18 276
Summa	187 427	18 276

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	163 978	155 278
Fastighetsskötsel utöver avtal	43 123	61 878
Fastighetsskötsel gård enl avtal	256 191	249 051
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	819
Städning enligt avtal	106 102	105 620
Hissbesiktning	8 663	6 875
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	60 000	0
Brandskydd	0	5 231
Myndighetstillsyn	13 950	0
Gårdkostnader	471	0
Gemensamma utrymmen	5 286	14 024
Snöröjning/sandning	29 560	28 736
Serviceavtal	79 389	72 387
Förbrukningsmaterial	534	1 250
Summa	767 247	701 149

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	16 126
Hyreslägenheter	0	1 575
Tvättstuga	0	6 444
Trapphus/port/entr	0	15 755
Dörrar och lås/porttele	4 241	9 596
VVS	3 388	5 039
Värmeanläggning/undercentral	0	2 076
Ventilation	46 875	39 875
Elinstallationer	0	1 932
Hissar	22 573	22 423
Skador/klotter/skadegörelse	10 419	0
Summa	87 496	120 841

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	381 582	647 248
Uppvärmning	600 043	504 479
Vatten	342 360	388 421
Sophämtning/renhållning	675 313	-12 857
Summa	1 999 298	1 527 292

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 994	47 159
Bredband	320 656	308 204
Summa	371 650	355 363

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 961	4 378
Tele- och datakommunikation	13 825	15 809
Juridiska åtgärder	0	56 076
Inkassokostnader	6 621	5 066
Revisionsarvoden extern revisor	47 313	32 156
Styrelseomkostnader	2 145	11 466
Fritids och trivselkostnader	551	733
Föreningskostnader	6 570	23 134
Förvaltningsarvode enl avtal	106 104	99 369
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	12 608	0
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	34 739
Administration	13 727	62 181
Konsultkostnader	7 875	44 699
Bostadsrätterna Sverige	8 100	8 100
Summa	256 202	397 906

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	150 000	182 020
Arbetsgivaravgifter	33 225	50 719
Summa	183 225	232 739

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 279 075	898 106
Dröjsmålsränta	1 432	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 138	26 729
Övriga räntekostnader	170	128
Summa	1 284 815	924 963

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 724 500	258 724 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 724 500	258 724 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 275 851	-6 183 901
Årets avskrivning	-3 092 052	-3 091 950
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 367 903	-9 275 851
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	246 356 597	249 448 649
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 548 809</i>	<i>82 548 809</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	160 000 000	160 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 631	243
Momsavräkning	5 677	61 228
Klientmedel	0	318 653
Övriga kortfristiga fordringar	100	37 541
Transaktionskonto	651 859	0
Borgo räntekonto	16 931	741
Summa	676 198	418 406

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	21 923	20 302
Förutbet kabel-TV	0	51 300
Förutbet bredband	41 094	0
Upplupna intäkter	30 674	0
Summa	93 691	71 602

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,63 %	18 300 000	18 600 000
SBAB	2024-12-06	1,33 %	18 232 560	18 549 420
Stadshypotek AB	2026-12-01	0,99 %	19 500 000	19 500 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,05 %	19 500 000	0
Stadshypotek AB	2024-02-23	4,80 %	395 000	0
Stadshypotek AB	Löst	0 %	0	19 500 000
Summa			75 927 560	76 149 420
Varav kortfristig del			18 927 560	19 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 743 260 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	114 205	110 720
Uppl kostnad Värme	133 498	80 490
Uppl kostn räntor	75 176	57 215
Förutbet hyror/avgifter	453 275	409 891
Summa	776 154	658 315

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Birgitta Linnea Johansson
Styrelseledamot

Frans Eriksson
Styrelseledamot

Janitte Zambaka
Styrelseledamot

Lidya Daniel Hagos
Ordförande

Mitra Afsharian
Styrelseledamot

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

RSM Stockholm AB
Karl Henrik Westlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 23:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.05.2024 10:46

DOCUMENT ID:

r1-JxAtdQR

ENVELOPE ID:

Hy1e0Kum0-r1-JxAtdQR

DOCUMENT NAME:

Brf Lilium i Uppsala, 769631-9396 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRANS ERIKSSON frans.eriksson97@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:51 20.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/22) IP: 95.193.162.185
2. MITRA AFSHARIAN afsharian_mitra@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 15:19 20.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/04) IP: 164.37.38.110
3. Janitte Zambaka janet.zambaka@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 18:40 20.05.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/11/27) IP: 81.232.81.120
4. LIDYA DANIEL HAGOS lidya.hagos10@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 10:45 20.05.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/12) IP: 90.231.237.201
5. BIRGITTA LINNEA JOHANSSON birgitta.l.johansson@pol.uppsala.se	Signed Authenticated	21.05.2024 18:02 21.05.2024 17:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/25) IP: 81.232.81.120
6. KARL-HENRIK WESTLUND karl-henrik.westlund@rsm.se	Signed Authenticated	22.05.2024 23:55 22.05.2024 23:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/13) IP: 95.205.93.18

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

Org.nr 769631-9396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilium i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lilium i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 23:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.05.2024 10:46

DOCUMENT ID:

rJ7110K_m0

ENVELOPE ID:

rJl1x0KuQC-rJ7110K_m0

DOCUMENT NAME:

RB Brf. Liliom i Uppsala.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-HENRIK WESTLUND karl-henrik.westlund@rsm.se	Signed Authenticated	22.05.2024 23:55 22.05.2024 23:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/13) IP: 95.205.93.18

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