

2023  
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Liljan



[Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se](mailto:Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Liljan med säte i Uppsala org.nr. 717600-1407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fälhagen 14:3	1942-01-01	1942

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	87
16	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 215
<b>Totalt 48 objekt</b>		<b>1 302</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alexander Hedström	Ordförande	2017-06-05
Petra Hall	Ledamot	2021-08-18
Joanna Gradin	Ledamot	2017-05-17
Martin Magnéli	Suppleant	2022-06-07
Evelina Söderberg	Suppleant	2022-06-07
Oskar Cederholm	Suppleant	2021-08-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: alla ledamöter och suppleanter då de väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Petra Hall, Alexander Hedström och Joanna Gradin.

Revisorer har varit: Eva Andersson Dverstorp, Folkesson Råd & Revision AB.

Valberedning har under året varit vakant. Styrelsen har utfört dess uppgift.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

### Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
- Ren Jämt AB - Entreprenadstöd
- Presto - Serviceavtal brandskyddsutrustning
- Upplands Tvätt och Kylservice AB - Serviceavtal tvättmaskiner
- Vattenfall AB - El, fjärrvärme
- Uppsala Vatten - Avfall
- Returpappercentralen - Återvinning
- Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 22 587 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 037 151 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Årsavgiften höjdes med 15% fr.o.m. 2023-01-01.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2024-01-01. Ingen ytterligare höjning är planerad för 2024.

#### *Underhåll och investeringar*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 299 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 291 932 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll under året.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2023.

Under året har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Slutförde den sista delen av reliningen
- Ny hyresgäst i lokalen
- Byte av portkodsenshet i uppgång B

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1989 - Fasaden renoveras och målas. 40-talsbalkongerna byts ut till aluminiumprofilbalkonger
- 1996 - Elinstallationer byts ut i fastigheten och kabel-TV installeras
- 2000 - Stamrenovering utförs i hela fastigheten, källare renoveras, husgrund fuktisolerar, nedre delen av fasaden klottersaneras samt klotterskyddas, postfack sätt upp i trapphusen och lägenhetsdörrarna byts ut
- 2006 - Ett fastighetsnätverk (LAN) installeras i huset med fiberanslutning till Internet
- 2013 - Nya fönster
- 2021 - Upprustning av gårdsyta med nya staket och flytt av cykelparkering
- 2022-2023 - Relining av samtliga horisontella rör i källaren samt installation av råttstopp på stammarna

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 1 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	381	216	172	218	211
Skuldsättning, kr/kvm	5 158	5 161	4 931	4 624	4 683
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 527	5 531	5 284	4 955	5 019
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	280	267	268	245	243
Årsavgifter, kr/kvm	1 122	908	908	890	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	88	88	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 206	994	966	945	938
Nettoomsättning, tkr	1 571	1 294	1 257	1 231	1 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	23	-551	-1 151	21	94
Soliditet, %	57	57	60	64	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	168 200	0	0	168 200
Uppskrivningsfond, kr	10 430 700	0	0	10 430 700
Underhållsfond, kr	69 271	0	-69 271	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 668 171</b>	<b>0</b>	<b>-69 271</b>	<b>10 598 900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-578 048	-550 962	69 271	-1 059 738
Årets resultat, kr	-550 962	550 962	22 587	22 587
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 129 010</b>	<b>0</b>	<b>91 858</b>	<b>-1 037 151</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 539 161</b>	<b>0</b>	<b>22 587</b>	<b>9 561 749</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 000 kr samt ianspråktagande skett med 306 271 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 059 738
Årets resultat, kr	22 587
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 037 151</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-299 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 932
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 044 219</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Nettoomsättning	2	1 570 735	1 294 316
<b>Rörelseintäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter	3	12 841	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 583 576</b>	<b>1 294 316</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 179 247	-1 508 555
Övriga externa kostnader	5	-16 851	-14 025
Personalkostnader och arvoden	6	-68 839	-63 476
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 028	-181 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 445 965</b>	<b>-1 767 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>137 611</b>	<b>-472 768</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 071	603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 095	-78 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 024</b>	<b>-78 194</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 587</b>	<b>-550 962</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 587</b>	<b>-550 962</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 587</b>	<b>-550 962</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 702 369	15 883 397
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		15 702 369	15 883 397
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 702 369	15 883 397
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		15 713	0
Övriga fordringar	9	898 632	635 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 858	60 922
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		952 203	696 861
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	11	12 070	11 858
<b>Summa kassa och bank</b>		12 070	11 858
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		964 273	708 719
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		16 666 642	16 592 116



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 200	168 200
Uppskrivningsfond		10 430 700	10 430 700
Fond för yttre underhåll		0	69 271
Summa bundet eget kapital		10 598 900	10 668 171
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 059 738	-578 048
Årets resultat		22 587	-550 962
Summa ansamlad förlust		-1 037 151	-1 129 010
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 561 749</b>	<b>9 539 161</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 868 234	3 433 016
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 868 234</b>	<b>3 433 016</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 846 872	3 287 256
Förskott från kunder		36 000	0
Leverantörsskulder		71 431	79 366
Skatteskulder		4 338	2 235
Övriga skulder	13	9 365	3 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	268 653	247 911
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 236 659</b>	<b>3 619 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 666 642</b>	<b>16 592 116</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	22 587	-550 962
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	181 028	181 028
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	203 615	-369 934
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-2 392	-6 515
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	57 105	33 982
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	258 328	-342 467
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 166	300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-5 166	300 000
<b>Årets kassaflöde</b>	253 162	-42 467
Likvida medel vid årets början	643 626	686 093
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>896 788</u>	<u>643 626</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens bankkonto hos Nordea och avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivning av byggnader sker enligt linjär plan, är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Fastighetsförbättringar	2 %
Markanläggningar	10 %

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### **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.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	1 268 196	1 102 836
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	95 400	95 400
Hysesintäkter lokaler	144 000	0
Hysesintäkter p-platser	56 700	45 300
Överlåtelseavgift	3 939	2 416
Pantförskrivningsavgift	1 533	1 911
Avgift andrahandsuthyrning	438	2 665
Övriga intäkter	529	43 788
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 570 735</b>	<b>1 294 316</b>

\*I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	7 466	0
Försäkringsersättning	5 375	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 841</b>	<b>0</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	109 995	109 375
Serviceavtal	6 176	1 950
Entreprenadstäd	39 780	38 626
Sotning och rengöring kanaler	1 875	0
Snörenhållning	28 908	0
Förbrukningsmaterial	9 211	0
Reparationer	47 728	92 755
Elavgifter	51 752	51 981
Uppvärmning	227 614	218 344
Vatten och avlopp	85 518	76 734
Sophämtning	48 473	41 399
Fastighetsförsäkringar	22 537	19 386
Kabel-TV, bredband m.m	101 158	98 693
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	51 990	49 890
Administrativ förvaltning enligt avtal	54 600	51 157
Övriga externa tjänster, drift	0	6 868
Övriga driftskostnader	0	800
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>887 315</b>	<b>857 958</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll vatten och avlopp	284 397	650 597
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	7 535	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>291 932</b>	<b>650 597</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 179 247</b>	<b>1 508 555</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Konsultarvoden	851	0
Revisionsarvode extern revisor	16 000	14 025
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>16 851</b>	<b>14 025</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	16 339	15 176
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>68 839</b>	<b>63 476</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	888	595
Ränteintäkter från skattekonto	183	8
Räntekostnader	-116 095	-78 797
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-115 024</b>	<b>-78 194</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	321 700	321 700
Byggnader, ingående avskrivning	-321 700	-321 700
Soprum	47 454	47 454
Soprum, ingående avskrivning	-47 454	-47 454
Fastighetsförbättringar, ingående anskaffningsvärde	9 051 404	9 051 404
Fastighetsförbättringar, ackumulerad avskrivning	-3 768 007	-3 586 979
Årets avskrivningar, fastighetsförbättringar	-181 028	-181 028
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>5 102 369</b>	<b>5 283 397</b>
Mark	10 600 000	10 600 000
Markanläggningar	13 750	13 750
Akkumulerade avskrivningar på markanläggning	-13 750	-13 750
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>15 702 369</b>	<b>15 883 397</b>
Taxeringsvärde byggnad	13 032 000	13 032 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	14 600 000

## Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	884 718	631 768
Skattekonto	13 914	4 171
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>898 632</b>	<b>635 939</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	7 023
Sophämningskostnader	0	17 595
Försäkringspremier	21 652	20 570
Kabel-TV avgifter m.m.	16 206	15 734
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>37 858</b>	<b>60 922</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Nordea	12 070	11 858
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 070</b>	<b>11 858</b>



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	6 715 106	6 720 272
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 715 106</b>	<b>6 720 272</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	7 915 000	7 915 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 915 000</b>	<b>7 915 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	2,11	2024-03-30	400 000
Stadshypotek	4,40	2027-04-30	879 880
Stadshypotek	4,62	2025-10-30	61 274
Stadshypotek	4,62	2025-10-30	205 200
Stadshypotek	3,96	2026-12-01	1 435 736
Stadshypotek	1,29	2024-12-01	1 438 016
Stadshypotek	1,09	2025-09-01	1 995 000
Stadshypotek	4,38	2023-12-30	300 000
Summa			6 715 106
Amortering 2024			-8 856
Lån som ska omsättas under år 2024			<u>-1 838 016</u>
Totalt			4 868 234

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 6 670 826

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	9 365	3 171
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 365</b>	<b>3 171</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	16 496	15 333
Arvode revision	14 363	13 988
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	11 805	0
Elavgifter	4 029	5 568
Uppvärmningskostnader	34 365	34 407
Förutbetalda hyror och avgifter	122 763	125 000
Upplupna räntekostnader	12 332	5 315
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>268 653</b>	<b>247 911</b>

Uppsala 2024-\_\_\_\_\_

Alexander Hedström

Joanna Gradin

Petra Hall

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-\_\_\_\_\_.

Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision AB

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 662795dc80efbb2237a97d65

**Finalized at:** 2024-04-29 08:02:48 CEST

**Title:** BRF Liljan Årsredovisning.pdf

**Digest:** 0jvOAs63BcjTXPZowk15U/slTNDaFaXwasebX9+Isnc=

**Initiated by:** eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

## Signees:

- Joanna Sofia Elisabeth Gradin signed at 2024-04-23 15:16:37 CEST with Swedish BankID (19861120-XXXX)
- Alexander Hedström signed at 2024-04-24 10:08:27 CEST with Swedish BankID (19750712-XXXX)
- Petra Maria Hall signed at 2024-04-23 13:30:31 CEST with Swedish BankID (19730521-XXXX)
- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-04-29 08:02:47 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Liljan  
Org.nr. 717600-1407

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljan för år 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 31 december 2023 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.

#### *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 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*

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 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.

## **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 Liljan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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.

Uppsala den

Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 662795dc80efbb2237a97d65

**Finalized at:** 2024-04-29 08:02:58 CEST

**Title:** BRF Liljan RB.pdf

**Digest:** 5rbRR9CnJH8CGRdGwyBxanRqR6dxx008HZYNlyb0qyg=

**Initiated by:** eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-04-29 08:02:47 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)

