



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf 18 Liljan i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4534 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 36:6	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30. Föreningen har även tecknat en separat styrelseansvarsförsäkring med Volante, nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 120
13	garageplatser, varav 2 st med laddpunkter och 11 st med motorvärmare	156
7	förråd	24
18	p-platser, varav 2 st med laddstolpe och 16st med motorvärmare	0
3	Lokaler med hyresrätt (avtal master på taken)	0
Totalt 118 objekt		4 300

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 22 st 2 rok, 27 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mailen Lamminen	Ordförande
Birgitta Grell	Ledamot
Robert Andersson	Ledamot
Johan Holmin	Ledamot
Tobias Malm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mailen Lamminen och Tobias Malm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mailen Lamminen, Robert Andersson, Tobias Malm och Marcela Covarrubias.

Revisorer har varit: Sofia Lundahl med Agneta Axelsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lukas von Platen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-13. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 158 304 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 85 243 kr. Underskottet beror på att föreningen under året haft ökade räntekostnader, ökade driftskostnader samt utfört flera större underhållsarbeten. För att möta dessa ökade kostnader höjde föreningen årsavgiften med 7% 2023-10-01 och ytterligare en höjning av årsavgiften med 5% är registrerad per 2024-10-01.

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.

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 3 071 698 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 138 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 818 527 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande större underhållsarbete genomförts:

- Asfaltering av parkeringen tillsammans med grannföreningarna.
- Relining av samlingsstammen på Ymergatan 17.
- Tilläggsisolering på vindarna, Ymergatan 17 A-B och Torkelsgatan 2 F-H

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Byte till LED-belysning i fastigheten.
2019	Radonmätning, resultatet av mätningen visade att fastigheten befinner sig långt under gällande riktvärde.
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 snörasskydd, byte av trasiga betongplattor och brygga mellan skorstenar.
2020	Montering 4 laddboxar i garage och på parkeringsplats.
2021/2022	OVK-besiktning samt rengöring fläktkanaler och injustering fläktar.
2022	Stamspolning.
2022	Undersökning grundsättning.
2023	Filmning av samlingsstammen, återställning av samlingslokalen efter fuktskada samt brandskyddsbesiktning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Målning av fasad.
- Takomläggning, ev tillsammans med solpaneler.
- Frånluftsfläktar
- Byte av styr- och regleringsenhet tillsammans med inomhusgivare.

Vissa av åtgärderna hänger på om och när vi kan få bidrag från Energifonden eller inte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	44	110	116	164	204
Skuldsättning, kr/kvm	3 767	3 338	3 401	3 472	3 378
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 932	3 484	3 550	3 624	3 526
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	290	279	263	251	236
Årsavgifter, kr/kvm	874	789	774	774	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	91	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	908	817	820	788	787
Nettoomsättning, tkr	3 904	3 514	3 525	3 386	3 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 158	-240	-162	-44	226
Soliditet, %	16	22	23	23	24

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 620	0	0	31 620
Underhållsfond, kr	3 180 429	0	-108 731	3 071 698
S:a bundet eget kapital, kr	3 212 049	0	-108 731	3 103 318
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 374 595	-239 779	108 731	1 243 547
Årets resultat, kr	-239 779	239 779	-1 158 304	-1 158 304
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 134 816	0	-1 049 573	85 243
S:a eget kapital, kr	4 346 865	0	-1 158 304	3 188 561

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 203 731 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	1 243 547
Årets resultat, kr	-1 158 304
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	85 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	818 527
Balanseras i ny räkning, kr	765 770

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 903 858	3 514 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	361 728
Summa Rörelseintäkter		3 903 858	3 876 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 648 617	-3 160 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 732	-61 723
Personalkostnader	Not 6	-85 205	-74 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-530 116	-509 191
Summa Rörelsekostnader		-4 414 671	-3 805 176
Rörelseresultat		-510 813	70 947
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 300	29 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-687 791	-340 335
Summa Finansiella poster		-647 491	-310 726
Resultat efter finansiella poster		-1 158 304	-239 779
Resultat före skatt		-1 158 304	-239 779
Årets resultat		-1 158 304	-239 779

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 693 577	17 127 132
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	300 183	350 477
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 993 760	17 477 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 994 260	17 478 109

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		107 866	2 832
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 076 833	625 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	231 312	225 365
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 416 011	853 314
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 046 199	1 111 096
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 046 199	1 111 096
Summa Omsättningstillgångar		2 462 210	1 964 410
Summa Tillgångar		20 456 470	19 442 519

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 620	31 620
Fond för yttre underhåll	3 071 698	3 180 429
Summa Bundet eget kapital	3 103 318	3 212 049

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 243 547	1 374 595
Årets resultat	-1 158 304	-239 779
Summa Fritt eget kapital	85 243	1 134 816

Summa Eget kapital	3 188 561	4 346 865
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 199 425	14 353 357
Leverantörsskulder		201 340	162 972
Skatteskulder		9 189	16 926
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	117 969	124 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	739 987	438 219
Summa Kortfristiga skulder		17 267 909	15 095 653

Summa Skulder		17 267 909	15 095 653
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		20 456 470	19 442 518
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-510 813	70 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	530 116	509 191
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	530 116	509 191
Erhållen ränta	36 264	16 233
Erlagd ränta	-628 330	-282 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-572 763	314 175
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-114 142	-41 600
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	302 797	-77 270
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	188 655	-118 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-384 108	195 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 046 267	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 046 267	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 846 068	-273 050
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 846 068	-273 050
Årets kassaflöde	415 693	-77 745
Likvida medel vid årets början	1 690 788	1 768 534
Likvida medel vid årets slut	2 106 481	1 690 788

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 463 475	3 249 323
	Hyror lokaler	132 387	97 104
	Hyror garage och parkeringsplatser	126 360	127 260
	Hyror förbrukningsbaserad	135 448	0
	Hyror övrigt	1 800	0
	Övriga primära intäkter	50 854	54 187
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 910 324	3 527 874
	Hyresbortfall	-6 466	-13 479
	<i>Summa</i>	-6 466	-13 479
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 903 858	3 514 395

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	327 379
	Övriga intäkter	0	34 349
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	361 728

Övriga intäkter 2022/2023 avser elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-400 146	-437 177
	Snö och halk-bekämpning	-2 500	0
	Reparationer	-486 841	-623 674
	Planerat underhåll	-818 527	-203 731
	Försäkringsskador	-4 000	0
	El	-135 734	-198 653
	Uppvärmning	-857 051	-766 572
	Vatten	-256 308	-235 902
	Sophämtning	-131 041	-137 473
	Fastighetsförsäkring	-82 178	-62 721
	Kabel-TV och bredband	-129 245	-133 647
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 913	-127 913
	Förvaltningsavtalskostnader	-207 407	-232 539
	Övriga driftkostnader	-9 725	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 648 617	-3 160 002

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 377	-6 999
	Administrationskostnader	-3 696	-1 856
	Extern revision	-12 875	-14 928
	Konsultkostnader	-20 275	0
	Medlemsavgifter	-23 394	-23 400
	Föreningsverksamhet	-8 942	-9 006
	Övriga förvaltningskostnader	-71 174	-5 534
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-150 732	-61 723
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 730	-54 356
	Revisionsarvode	-3 675	-3 451
	Sociala avgifter	-16 800	-16 453
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-85 205	-74 260
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-479 822	-458 897
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-50 294	-50 294
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-530 116	-509 191
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 271	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	39 029	29 609
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 300	29 609
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-687 166	-339 833
	Övriga räntekostnader	-625	-502
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-687 791	-340 335

Not 10	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 309 850	30 309 850
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 275	87 275
	Årets investeringar	1 046 267	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 443 392	30 397 125
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 269 993	-12 811 096
	Årets avskrivningar	-479 822	-458 897
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 749 815	-13 269 993
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 693 577	17 127 132
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	556 000	556 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	95 556 000	95 556 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 422 800	19 422 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 422 800	19 422 800
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	502 943	502 943
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	502 943	502 943
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-152 466	-102 172
	Årets avskrivningar	-50 294	-50 294
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-202 760	-152 466
	<i>Utgående redovisat värde</i>	300 183	350 477
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-08-31 2023-08-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 060 282

579 692

Övriga fordringar

16 551

45 425

*Summa Övriga fordringar***1 076 833****625 117****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-08-31 2023-08-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring

69 535

47 431

Förutbetalda räntekostnader

0

14 010

Upplupna ränteintäkter

27 618

23 582

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

134 159

140 342

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***231 312****225 365****Not 15 Kassa och bank 2024-08-31 2023-08-31***Kassa och bank*

Collector Bank

1 020 035

0

Aros Kapital

26 163

1 111 096

*Summa Kassa och bank***1 046 199****1 111 096****Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	4,25%	2025-02-28	6 251 016	62 824
SE-Banken Bolån	4,21%	2025-01-28	5 314 969	53 960
SE-Banken Bolån	4,21%	2025-01-28	4 633 440	47 040
			16 199 425	163 824

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

16 199 425

Kortfristig del

16 199 425

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

163 824

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

655 296

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,23%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	114 658	118 733
	Övriga kortfristiga skulder	3 311	5 447
	Summa Övriga skulder	117 969	124 180

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	309 275	270 921
	Upplupna räntekostnader	132 335	86 884
	Övriga upplupna kostnader	298 377	80 414
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	739 987	438 219

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Mailen Lamminen

Robert Andersson

Birgitta Grell

Johan Holmin

Tobias Malm

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Sofia Lundahl

Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson

BoRevision i Sverige AB

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 2023/2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 osäkerhetsfaktor 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 2023/2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Lundahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2025-01-18 kl. 17:02:27



JOHAN HOLMIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-18 kl. 17:11:21



BIRGITTA GRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 15:20:36



TOBIAS MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 17:29:27



ROBERT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 08:44:20



SOFIA LUNDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-26 kl. 21:53:22



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 09:41:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-26 kl. 21:58:39



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 09:42:11

