

2022/2023

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
15 Liljan i Uppsala



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

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                    | Sida |
|---------------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse                      | 2    |
| Verksamheten                                | 2    |
| Medlemsinformation                          | 5    |
| Flerårsöversikt                             | 6    |
| Förändring i eget kapital                   | 7    |
| Resultatdisposition                         | 7    |
| Resultaträkning                             | 8    |
| Balansräkning                               | 9    |
| Kassaflödesanalys                           | 11   |
| Noter                                       | 12   |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 12   |
| Upplýsningar till resultaträkningen         | 13   |
| Upplýsningar till balansräkningen           | 15   |

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 15 Liljan i Uppsala (717600-4914) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 36:5 som byggdes år 1944 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 juni 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 december 2022 och extra stämma den 19 juni 2023. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Fredrik Jansson         | Ordförande      |
| Pär Schönborg           | Vice ordförande |
| Kajsa Eriksson Röhnisch | Sekreterare     |
| Sonja Preuss            | Ledamot         |
| Caroline Ullman         | Suppleant       |
| Karin Litsner           | Suppleant       |
| Oskar Schönborg         | Suppleant       |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Jansson, Kajsa Eriksson Röhnisch samt suppleanterna Karin Litsner och Caroline Ullman.

Firmatecknare är Fredrik Jansson, Pär Schönborg, Sonja Preuss och Kajsa Eriksson Rönnisch, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Peter Andersson vald av föreningen, Lina Centring som revisorssuppleant och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Anette Gustavsson och Jan-Olov Öberg (sammankallande).

Som intern förvaltare har Fares Badawi från HSB Uppsala fungerat.

Rollen som studie- och fritidsledare har haft Pär Schönborg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

*Leverantör*

HSB Boservice i Uppland AB

HSB Boservice i Uppland AB

Ren Jämnt AB

Vattenfall AB

Upplands Energi AB

Uppsala Vatten &amp; Avfall AB

Returpappercentralen AB

Telenor AB

Länsförsäkringar

Opigo/Charge Node

*Avtalstyp*

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Trappstäd

Elnät och fjärrvärme

Elhandel

Brännbart och kompost

Källsortering + glas

Bredband och kabel-tv

Fastighetsförsäkringar och bostadsrättstillägg

Elbilsladdning

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 208 774 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 410 001 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 171 875 kr. Underskottet beror främst på att föreningen under året har haft kostnader för underhåll gällande avlopp samt ökade räntekostnader.

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

*Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 606 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 204 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 171 875 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Uppdaterat brandskydd i källare och vindar.
- Ny skyltning samt nya brandsläckare
- Stamspolning

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 8 maj 2023. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats.

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder:

- Asfaltering, gemensam parkeringsyta med HSB Brf Åttan och HSB Brf 18 Liljan.
- Kostnad ca 500 000 kr.

Större underhåll och tillbyggnader som har gjorts under åren:

- 2010 - Utbyte samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar
- 2011 - Utbyte avloppssystem mot Ymergatan 13 och S:t Göransgatan 20 (på grund av skada)
- 2015 - Totalrenovering tak på båda husen
- 2020 - Installation laddbox för elbilsladdare
- 2021/2022 - Byte fläktar för mekanisk frånluft, rökgasfläktar, radiatorventiler.  
Rensning ventilationskanaler samt inställning ventilationssystem.
- 2022 - Byte av samtliga maskiner i alla tvättstugor.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. den 1 januari 2023.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 693 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 169 (164).

Under året har 13 (17) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Fålhagen 36:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 143 308 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 260 000 kr. Föreningens hus byggdes 1944.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

|                                   |       |        |
|-----------------------------------|-------|--------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 1 rok | 30 st  |
| med sammanlagd yta av 6 250 kvm   | 2 rok | 46 st  |
|                                   | 3 rok | 28 st  |
|                                   | 4 rok | 8 st   |
| Summa bostadslägenheter           |       | 112 st |
| Lokal och förråd (127 kvm)        |       | 6 st   |
| Garage                            |       | 1 st   |
| P-plats med el-uttag              |       | 57 st  |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, bostadsrättstillägg ingår.

## Flerårsöversikt

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

|                                         | 2022/23 | 2021/22 | 2020/21 | 2019/20 |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 693     | 680     | 680     | 680     |
| Låneskuld kr/kvm                        | 2 597   | 2 665   | 2 348   | 2 383   |
| Likvida medel                           | 807     | 991     | 1 164   | 2 412   |
| Kassalikviditet i %                     | 22,7    | 24,3    | 27,1    | 29,1    |
| Soliditet i %                           | 6,5     | 7,4     | 18,3    | 24,5    |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | 70      | 50      | 76      | 74      |
| Nettoomsättning                         | 4 587   | 4 426   | 4 396   | 4 389   |
| Resultat efter finansiella poster       | -209    | -2 191  | -1 649  | -36     |
| Årets resultat                          | -209    | -2 191  | -1 649  | -36     |
| Eget kapital                            | 1 200   | 1 409   | 3 600   | 5 248   |
| varav underhållsfond                    | 606     | 1 601   | 2 699   | 2 137   |
| Utfört underhåll                        | 172     | 2 015   | 1 635   | 32      |

## Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

## Förändring i eget kapital

|                                           | Medlems<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Redovisat<br>resultat | Totalt           |
|-------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>183 875</b>      | <b>1 600 776</b>            | <b>1 814 928</b>       | <b>-2 190 929</b>     | <b>1 408 650</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                     | 606 000                     |                        |                       |                  |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll |                     | -1 600 776                  |                        |                       |                  |
| Balanseras i ny räkning                   |                     |                             | -1 196 153             | 2 190 929             |                  |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              |                     |                             |                        |                       |                  |
| Årets resultat                            |                     |                             |                        | -208 774              | -208 774         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>183 875</b>      | <b>606 000</b>              | <b>618 775</b>         | <b>-208 774</b>       | <b>1 199 876</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| Balanserat resultat                                      | 618 774   |
| Årets resultat                                           | -208 774  |
|                                                          | <hr/>     |
| Att disponera                                            | 410 000   |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |           |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 1 204 000 |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -171 875  |
| Balanserat resultat                                      | -622 125  |
|                                                          | <hr/>     |
| Summa                                                    | 410 000   |

## Ekonomisk ställning och resultat

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

| Resultaträkning                                            | Not | 2022-09-01<br>-2023-08-31 | 2021-09-01<br>-2022-08-31 |
|------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                            | 2   | 4 598 411                 | 4 426 052                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |     | 4 598 411                 | 4 426 052                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |     |                           |                           |
| Drift- och underhållskostnader                             | 3   | -3 850 228                | -5 684 824                |
| Övriga externa kostnader                                   | 4   | -35 833                   | -98 253                   |
| Personalkostnader och arvoden                              | 5   | -171 697                  | -161 552                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -488 480                  | -488 480                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | -4 546 238                | -6 433 109                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |     | 52 173                    | -2 007 057                |
| <b>Finansiella poster</b>                                  | 6   |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |     | 1 365                     | 443                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |     | -262 312                  | -184 315                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | -260 947                  | -183 872                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |     | -208 774                  | -2 190 929                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |     | -208 774                  | -2 190 929                |
| <b>Årets resultat</b>                                      |     | -208 774                  | -2 190 929                |

| Balansräkning                                  | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |            |            |
| Byggnader och mark                             | 7   | 17 336 653 | 17 825 133 |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8   | 21 950     | 21 950     |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | 17 358 603 | 17 847 083 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9   | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | 500        | 500        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | 17 359 103 | 17 847 583 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |            |            |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar             |     | 5 127      | 3 636      |
| Övriga fordringar                              | 10  | 824 255    | 998 040    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11  | 148 102    | 184 491    |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | 977 484    | 1 186 167  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |            |            |
| Kassa och Bank                                 | 12  | 1 271      | 2 080      |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | 1 271      | 2 080      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | 978 755    | 1 188 247  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | 18 337 858 | 19 035 830 |

| Balansräkning                                | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 183 875    | 183 875    |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 606 000    | 1 600 776  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 789 875    | 1 784 651  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 618 775    | 1 814 928  |
| Årets resultat                               |     | -208 774   | -2 190 929 |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 410 001    | -376 001   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 1 199 876  | 1 408 650  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 13  |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 12 813 181 | 12 734 252 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | 12 813 181 | 12 734 252 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13  | 3 420 447  | 3 919 171  |
| Leverantörsskulder                           |     | 65 859     | 191 048    |
| Skatteskulder                                |     | 1 924      | 5 806      |
| Övriga skulder                               | 14  | 95 649     | 100 350    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 740 922    | 676 553    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | 4 324 801  | 4 892 928  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 18 337 858 | 19 035 830 |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                                                 | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> | <b>2021-09-01<br/>-2022-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                                                |                                   |                                   |
| Årets resultat                                                                                           | -208 774                          | -2 190 929                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                                                 |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                                            | 490 309                           | 488 480                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>                        | 281 535                           | -1 702 449                        |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>                                                       |                                   |                                   |
| Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar                                                 | 23 409                            | -6 701                            |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | -69 405                           | -439 451                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                                                | 235 539                           | -2 148 601                        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                                         |                                   |                                   |
| Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut                                                    | -419 795                          | 1 975 706                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                                         | -419 795                          | 1 975 706                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                                  | -184 256                          | -172 895                          |
| Likvida medel vid årets början                                                                           | 990 994                           | 1 163 889                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                                      | <u>806 738</u>                    | <u>990 994</u>                    |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens 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.

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

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

#### **Fastigheter**

Avskrivningar av byggnader sker enligt en linjär 74-årig avskrivningsplan varav det återstår 47 år. Fönsterinvesteringen skrivs av enligt en rak 30-årig avskrivningsplan, varav det återstår 17 år.

**Skulder till kreditinstitut** Av föreningens lån förfaller 3 420 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### **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 fastighteten, 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.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

|                                  | 2022-09-01<br>-2023-08-31 | 2021-09-01<br>-2022-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder             | 4 333 356                 | 4 248 372                 |
| Hysesintäkter lokaler            | 33 674                    | 41 384                    |
| Hysesintäkter garage             | 11 640                    | 10 752                    |
| Hysesintäkter p-platser          | 128 400                   | 81 240                    |
| Elintäkter från Opigo/Chargenode | 11 222                    | 0                         |
| Överlåtelseavgift                | 16 754                    | 25 242                    |
| Pantförskrivningsavgift          | 5 880                     | 14 840                    |
| Övriga intäkter*                 | 57 485                    | 4 222                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>     | <b>4 598 411</b>          | <b>4 426 052</b>          |

\* För mycket arvoden uppbokat föregående år.

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

|                                             | 2022-09-01<br>-2023-08-31 | 2021-09-01<br>-2022-08-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Driftkostnader</b>                       |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                           | 453 573                   | 440 539                   |
| Serviceavtal                                | 45 164                    | 43 687                    |
| Entreprenadstäd                             | 138 125                   | 120 600                   |
| Förbrukningsmaterial                        | 8 845                     | 6 194                     |
| Reparationer                                | 286 251                   | 322 306                   |
| Elavgifter                                  | 234 309                   | 251 101                   |
| Uppvärmning                                 | 1 184 557                 | 1 176 255                 |
| Vatten och avlopp                           | 288 486                   | 305 796                   |
| Sophämtning                                 | 201 573                   | 171 244                   |
| Fastighetsförsäkringar                      | 88 141                    | 127 555                   |
| Kabel-TV, bredband m.m                      | 232 426                   | 228 027                   |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift            | 181 048                   | 173 208                   |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 117 246                   | 112 753                   |
| Vicevärdstjänster enl avtal                 | 152 169                   | 143 536                   |
| Övriga externa tjänster, drift              | 19 080                    | 7 311                     |
| Studie- och fritidsverksamhet               | 10 160                    | 3 115                     |
| Medlems- och föreningsavgifter              | 34 000                    | 34 494                    |
| Övriga driftskostnader                      | 3 200                     | 2 002                     |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <b>3 678 353</b>          | <b>3 669 723</b>          |
| <b>Underhållskostnader</b>                  |                           |                           |
| Planerat underhåll fönster och dörrar       | 0                         | 11 250                    |
| Planerat underhåll ventilation              | 0                         | 779 060                   |
| Planerat underhåll värme                    | 0                         | 389 634                   |
| Planerat underhåll vatten och avlopp        | 171 875                   | 0                         |
| Planerat underhåll tvättstugeutrustning     | 0                         | 835 158                   |
| <b>Summa underhållskostnader</b>            | <b>171 875</b>            | <b>2 015 102</b>          |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b> | <b>3 850 228</b>          | <b>5 684 825</b>          |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                       | 2022-09-01<br>-2023-08-31 | 2021-09-01<br>-2022-08-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier o dyl.        | 16 116                    | 0                         |
| Konsultarvoden                        | 5 454                     | 86 141                    |
| Revisionsarvode extern revisor        | 14 263                    | 12 112                    |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>35 833</b>             | <b>98 253</b>             |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <u>2022-09-01</u><br><u>-2023-08-31</u> | <u>2021-09-01</u><br><u>-2022-08-31</u> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                            | 110 460                                 | 99 960                                  |
| Arvoden föreningsrevisor                   | 5 236                                   | 5 236                                   |
| Arvode valberedning                        | 4 760                                   | 7 140                                   |
| Övriga arvoden                             | 10 000                                  | 10 000                                  |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 41 241                                  | 39 216                                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>171 697</b>                          | <b>161 552</b>                          |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

|                                             | <u>2022-09-01</u><br><u>-2023-08-31</u> | <u>2021-09-01</u><br><u>-2022-08-31</u> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 1 147                                   | 443                                     |
| Ränteintäkter från skattekonto              | 218                                     | 0                                       |
| Räntekostnader                              | -262 312                                | -184 315                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-260 947</b>                         | <b>-183 872</b>                         |

**Upplysningar till balansräkningen****Not 7 Byggnader och mark**

|                                                    | <u>2023-08-31</u> | <u>2022-08-31</u> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 35 899 333        | 35 899 333        |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -18 185 754       | -17 699 103       |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -488 480          | -486 651          |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>17 225 099</b> | <b>17 713 579</b> |
| Mark                                               | 111 554           | 111 554           |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>17 336 653</b> | <b>17 825 133</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 68 260 000        | 68 260 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 75 048 000        | 75 048 000        |

**Not 8 Maskiner och inventarier**

|                                       | <u>2023-08-31</u> | <u>2022-08-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde            | 27 437            | 27 437            |
| Ingående avskrivningar på inventarier | -3 658            | -3 658            |
| Årets avskrivning på inventarier      | -1 829            | -1 829            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>21 950</b>     | <b>21 950</b>     |

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                | <u>2022-09-01</u><br><u>-2023-08-31</u> | <u>2021-09-01</u><br><u>-2022-08-31</u> |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| I avräkning med HSB Uppsala    | 805 467                                 | 988 914                                 |
| Skattekonto                    | 18 788                                  | 9 126                                   |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>824 255</b>                          | <b>998 040</b>                          |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                               | <u>2022-09-01</u><br><u>-2023-08-31</u> | <u>2021-09-01</u><br><u>-2022-08-31</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Kostnader för vatten och avlopp               | 0                                       | 26 210                                  |
| Sophämningskostnader                          | 18 717                                  | 26 558                                  |
| Försäkringspremier                            | 31 765                                  | 36 492                                  |
| Kabel-TV avgifter m.m.                        | 42 000                                  | 42 000                                  |
| Förvaltningsavtal                             | 49 904                                  | 48 472                                  |
| Upplupna ränteintäkter                        | 453                                     | 0                                       |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 5 262                                   | 4 759                                   |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>148 101</b>                          | <b>184 491</b>                          |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | <u>2022-09-01</u><br><u>-2023-08-31</u> | <u>2021-09-01</u><br><u>-2022-08-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Handkassa                   | 1 271                                   | 2 080                                   |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 271</b>                            | <b>2 080</b>                            |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2023-08-31</u> | <u>2022-08-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 233 628        | 16 653 423        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>16 233 628</b> | <b>16 653 423</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                   |                   |
| Fastighetsinteckning               | 28 605 530        | 28 605 530        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>28 605 530</b> | <b>28 605 530</b> |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långgivare</u>                                  | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är</u><br><u>bunden tom</u> | <u>Lånebelopp</u><br><u>2023-08-31</u> |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Stadshypotek                                       | 1,040          | 2024-10-30                            | 2 298 667                              |
| Stadshypotek                                       | 0,860          | 2025-12-30                            | 2 209 836                              |
| Stadshypotek                                       | 1,020          | 2025-06-01                            | 2 812 956                              |
| Stadshypotek                                       | 4,200          | 2023-09-01                            | 1 681 986                              |
| Stadshypotek                                       | 4,200          | 2023-09-01                            | 1 708 953                              |
| Stadshypotek                                       | 3,190          | 2025-06-01                            | 3 032 796                              |
| Stadshypotek                                       | 0,910          | 2024-09-30                            | 1 493 434                              |
| Stadshypotek                                       | 1,700          | 2027-03-01                            | 995 000                                |
| <b>Summa</b>                                       |                |                                       | <b>16 233 628</b>                      |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering)       |                |                                       | -185 260                               |
| Avgår lån för omförhandling 2023-2024              |                |                                       | -3 235 187                             |
| <b>Totalt</b>                                      |                |                                       | <b>12 813 181</b>                      |
| Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år |                |                                       | 15 267 984                             |

**Not 14      Övriga skulder**

|                             | <u>2022-09-01</u><br><u>-2023-08-31</u> | <u>2021-09-01</u><br><u>-2022-08-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fond för inre underhåll     | 85 871                                  | 85 870                                  |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 778                                   | 14 480                                  |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>95 649</b>                           | <b>100 350</b>                          |

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                               | <u>2022-09-01</u><br><u>-2023-08-31</u> | <u>2021-09-01</u><br><u>-2022-08-31</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Löner och arvoden                             | 130 456                                 | 154 292                                 |
| Arbetsgivaravgifter                           | 40 989                                  | 50 872                                  |
| Arvode revision                               | 13 000                                  | 11 237                                  |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader        | 13 625                                  | 0                                       |
| Elavgifter                                    | 11 079                                  | 27 602                                  |
| Uppvärmningskostnader                         | 47 458                                  | 46 293                                  |
| Kostnader för vatten och avlopp               | 49 791                                  | 0                                       |
| Sophämningskostnader                          | 20 209                                  | 0                                       |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 343 310                                 | 332 946                                 |
| Upplupna räntekostnader                       | 71 005                                  | 53 311                                  |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <b>740 922</b>                          | <b>676 553</b>                          |

Uppsala 2023\_\_\_\_\_

Fredrik Jansson

Pär Schönborg

Sonja Preuss

Kajsa Eriksson Röhnisch

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023\_\_\_\_\_.

Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Peter Andersson  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 15 Liljan i Uppsala, org.nr. 717600-4914

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 15 Liljan i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 15 Liljan i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 15 Liljan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK JANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-18 kl. 16:55:28



**PÄR SCHÖNBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 13:56:58



**KAJSA RÖHNISCH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-19 kl. 15:23:47



**SONJA PREUSS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-18 kl. 01:24:13



**PETER ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-24 kl. 07:53:42



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 08:29:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 15 Liljan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-24 kl. 07:52:34



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 08:30:23



HSB – där möjligheterna bor