

HSB Brf 18 Liljan i Uppsala
Org nr 717600-4534

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala (717600-4534) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-01. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Mailen Lamminen	Ordförande	i tur att avgå
Alva Sandström	Vice ordförande	i tur att avgå
Susanna Svedin	Sekreterare	i tur att avgå
Birgitta Grell	Ledamot	
Robert Andersson	Ledamot	
Tobias Malm	Suppleant	

Firmatecknare är Mailen Lamminen, Alva Sandström, Susanna Svedin och Marcela Covarrubias två i förening och styrelsen. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

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

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

- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.
- För fastighetsskötseln har HSB Boservice i Uppland AB anlitats.
- För städning har SISU anlitats.
- Teknisk förvaltning har utförts av Ann-Kristin Öberg resp. Marcela Covarrubias, HSB Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 162 369 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 239 689 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 151 906 kr.

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

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 315 335 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 17 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 151 906 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 11):

- Byte av torktumlare i tvättstugan på Torkelsgatan 39 808 kr.
- Montage takluckor i trapphus 66 500 kr.
- Byte av luftavfuktare i torkrummet både på Torkelsgatan och Ymergatan 87 500 kr.

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

- OVK samt rengöring av fläktkanaler och injustering av fläktar 150 697 kr.
- Inoljning av pergola.
- Stamspolning 26 950 kr.

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2022/2023:

- Gemensam asfaltering av parkeringsplatser tillsammans med HSB Brf Åttan och HSB Brf 15 Liljan. Därtill ev. ny asfaltering på föreningens nuvarande grusparkering. Totalkostnad ca 350 000 kr.
- Filmning samlingsstam på Ymergatan, kostnad ca 40 000 kr.
- Inoljning entrédörrar, 36 000 kr.

Avvaktar byte av torkskåp (26 000 kr) på Torkelsgatan till det går sönder. Avvaktar byte av frånluftfläktar på taken då de fortfarande fungerar bra enligt service (250 000 kr).

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Större underhåll och tillbyggnader som har gjorts under åren:

2005: Upprustning av tvättstugorna.
2006: Byte av alla fönster i föreningen till treglasfönster
2010/2011: Renovering (relining) av ventilation i hela fastigheten
2011: Uppfört ett sophus på gården
2013: Byte avloppstam i källaren på Torkelsgatan
2015: OVK-besiktning, samt rengöring av ventilationssystemet
2015: Brandskyddskontroll utförd samt montering av takskydd
2018: Uppfört ett gym för medlemmarna i källaren på Ymergatan
2019: Byte till LED-belysning i fastigheten
2019: Radonmätning, resultatet av mätningen visade att fastigheten befinner sig långt under gällande riktvärde
2020: Bygge av pergola
2020: Utbyte 2 tvättmaskiner, torktumlare och torksåp i tvättstugan på Ymergatan
2020: Div. värmeåtgärder i form av byte temperaturventil och injustering av element, byte av cirkulationspumpar och installation av avgasare
2020: Takåtgärder med bl.a. komplettering av snörasskydd, byte av trasiga betongplattor och brygga mellan skorstenar
2020: Montering 4 laddboxar i garage och på parkeringsplats
2021/2022: Utbyte tvättmaskiner i tvättstugan på Torkelsgatan
2021: Återställning efter fuktskada och uppgradering av gemensamhetslokal
2021/2022: Uppfört ny häck och enkelt staket mellan HSB Brf 18 Liljan och HSB Brf 15 Liljan.
2021/2022: OVK-besiktning samt rengöring fläktkanaler och injustering fläktar
2022: Stamspolning
2022: Undersökning grundsättning
2022: Utbyte torktumlare Torkelsgatan samt avfuktare i torkrum på Torkelsgatan och Ymergatan

Sedan september 2018 har föreningen ett gruppavtal med Telenor på 125 kr/mån per lägenhet. Avtalet är på 3 år. Kostnaden för bredbandet ingår i ordinarie månadsavgift.

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

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 % från den 1 oktober 2022.
Parkerings- och garageplatser höjs med 100 kr/mån från den 1 oktober 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 774 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 110 (108).

Under året har 10 (9) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

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

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	24 st
med sammanlagd yta av 4 120 kvm	2 rok	30 st
	3 rok	19 st
	4 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		77 st

Lokaler med hyresrätt	2 st
Garage	13 st
P-plats med motorvärmare	18 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår ej.

Flerårsöversikt

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

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	774	774	774	774
Låneskuld kr/kvm	3 550	3 629	3 471	3 598
Likvida medel	1 769	1 896	2 555	2 541
Kassalikviditet i %	19,6	18,5	46,4	55,1
Soliditet i %	23,0	23,3	24,1	22,8
Överskott för underhåll kr/kvm	121	172	222	209
Nettoomsättning	3 525	3 386	3 386	3 417
Resultat efter finansiella poster	-162	-44	226	-11
Årets resultat	-162	-44	226	-11
Eget kapital	4 587	4 749	4 793	4 568
varav underhållsfond	3 315	3 566	3 318	3 090
Utfört underhåll	152	259	224	230

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 insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 620	3 565 649	1 195 954	-44 209	4 749 014
Avsättning till fond för yttre underhåll		9 040			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-259 354			
Balanseras i ny räkning			206 104	44 209	
Årets resultat				-162 369	-162 369
Belopp vid årets utgång	31 620	3 315 335	1 402 058	-162 369	4 586 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 402 058
Årets resultat	-162 369
Att disponera	1 239 689
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	17 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-151 906
Balanserat resultat	1 374 595
Summa	1 239 689

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	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 525 244	3 386 357
Övriga rörelseintäkter	3	129 974	0
Summa rörelseintäkter		3 655 218	3 386 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 813 553	-2 446 967
Periodiskt underhåll	5	-151 906	-259 354
Övriga externa kostnader	6	-169 198	-54 689
Personalkostnader och arvoden	7	-71 776	-80 731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-509 191	-489 811
Summa rörelsekostnader		-3 715 624	-3 331 552
Rörelseresultat		-60 406	54 805
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 883	16 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 846	-115 790
Summa finansiella poster		-101 963	-99 015
Resultat efter finansiella poster		-162 369	-44 210
Resultat före skatt		-162 369	-44 210
Årets resultat		-162 369	-44 210

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	17 586 029	18 044 926
Inventarier, verktyg och installationer	11	400 771	257 257
Summa materiella anläggningstillgångar		17 986 800	18 302 183
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 987 300	18 302 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	649 748	1 088 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	179 766	186 014
Summa kortfristiga fordringar		829 514	1 274 637
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	1 129 622	815 439
Summa kassa och bank		1 129 622	815 439
Summa omsättningstillgångar		1 959 136	2 090 076
SUMMA TILLGÅNGAR		19 946 436	20 392 759

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 620	31 620
Fond för yttre underhåll		3 315 335	3 565 649
Summa bundet eget kapital		3 346 955	3 597 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 402 058	1 195 954
Årets resultat		-162 369	-44 209
Summa fritt eget kapital		1 239 689	1 151 745
Summa eget kapital		4 586 644	4 749 014
 <i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 364 819	4 423 498
Summa långfristiga skulder		5 364 819	4 423 498
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 261 588	10 507 163
Leverantörsskulder		191 058	170 498
Skatteskulder		11 907	7 672
Övriga skulder	17	145 125	159 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	385 295	375 840
Summa kortfristiga skulder		9 994 973	11 220 247
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 946 436	20 392 759

Kassaflödesanalys	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-162 369	-44 209
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	509 191	489 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	346 822	445 602
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	3 959	-33 181
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	20 301	17 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 082	429 504
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-193 808	-99 500
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-1 393 829
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193 808	-1 493 329
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-304 254	404 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-304 254	404 360
Årets kassaflöde	-126 980	-659 465
Likvida medel vid årets början	1 895 514	2 554 979
Likvida medel vid årets slut	1 768 534	1 895 514

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,4
Inventarier	10,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8,95 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	3 190 836	3 190 836
Hysesintäkter lokaler	83 085	58 690
Hysesintäkter garage	53 040	53 030
Hysesintäkter p-platser	37 600	38 500
Överlåtelseavgift	12 026	11 886
Pantförskrivningsavgift	12 971	5 691
Övriga intäkter	135 686	27 724
Summa nettoomsättning	3 525 244	3 386 357

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Försäkringsersättning	129 974	0
Summa övriga rörelseintäkter	129 974	0

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Fastighetsskötsel	217 908	216 924
Serviceavtal	14 084	26 592
Entreprenadstäd	97 995	91 142
OVK	24 749	29 749
Snörenhållning	0	2 605
Förbrukningsmaterial	5 386	10 265
Reparationer	623 805	308 008
Elavgifter	196 366	133 478
Uppvärmning	723 683	718 453
Vatten och avlopp	212 590	226 470
Sophämtning	114 229	103 886
Fastighetsförsäkringar	60 875	59 021
Kabel-TV, bredband m.m	143 208	143 191
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	122 523	117 243
Vicevärdstjänster enl avtal	130 814	128 874
Administrativ förvaltning enligt avtal	93 220	93 276
Övriga externa tjänster, drift	6 493	13 010
Studie- och fritidsverksamhet	0	676
Medlems- och föreningsavgifter	23 399	23 401
Övriga driftskostnader	2 226	703
Summa driftkostnader	2 813 553	2 446 967

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Planerat underhåll tak	0	192 345
Planerat underhåll mark	-992	29 375
Planerat underhåll ventilation	125 948	0
Planerat underhåll värme	0	37 634
Planerat underhåll vatten och avlopp	26 950	0
Summa underhållskostnader	151 906	259 354

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	7 010	19 070
Kontorsmaterial och liknande	1 884	2 214
Telefon och porto	331	110
Bankkostnader	600	0
Konsultarvoden	147 516	21 795
Revisionsarvode extern revisor	11 857	11 500
Summa övriga externa kostnader	169 198	54 689

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Styrelsearvoden	51 150	57 922
Arvoden föreningsrevisor	3 332	3 311
Arvode valberedning	1 428	1 395
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 866	18 103
Summa personalkostnader och arvoden	71 776	80 731

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Avskrivning byggnader	458 897	458 897
Avskrivning maskiner och inventarier	50 294	30 914
Summa av- och nedskrivningar	509 191	489 811

Not 9 Finansiella poster

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	12 883	16 775
Räntekostnader	-114 846	-115 790
Summa finansiella poster	-101 963	-99 015

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	30 309 850	28 916 021
Årets anskaffning	0	1 393 829
Ingående avskrivning på byggnader	-12 352 199	-11 893 302
Årets avskrivningar, byggnader	-458 897	-458 897
Bokförda värden byggnader	17 498 754	17 957 651
Mark	87 275	87 275
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 586 029	18 044 926
Taxeringsvärde byggnad	46 556 000	37 490 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	36 000 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	309 135	209 635
Årets anskaffning	193 808	99 500
Ingående avskrivningar på inventarier	-51 878	-20 964
Årets avskrivning på inventarier	-50 294	-30 914
Utgående redovisat värde	400 771	257 257

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	638 911	1 080 075
Skattekonto	10 837	8 548
Summa övriga fordringar	<u>649 748</u>	<u>1 088 623</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	39 017	19 532
Sophämningskostnader	18 755	19 462
Försäkringspremier	44 511	38 632
Kabel-TV avgifter m.m.	2 310	2 308
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	31 430	30 970
Upplupna ränteintäkter	10 206	12 200
Övrigt upplupet och förutbetalt	33 537	62 910
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>179 766</u>	<u>186 014</u>

Not 15 Kassa och bank

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Aros Kapital	304 421	2 790
CollectorBank	825 201	812 649
Summa kassa och bank	1 129 622	815 439

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Övriga skulder till kreditinstitut	14 626 407	14 930 661
Summa långfristiga skulder	14 626 407	14 930 661
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	19 422 800	19 422 800
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 422 800	19 422 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	1,06	2024-01-28	5 450 909
SEB	0,31	2023-01-28	4 752 000
Nordea	1,35	2023-08-16	4 423 498
Summa			14 626 407
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-301 640
Avgår lån för omförhandling (nästa verksamhetsår)			-8 959 948
Totalt			5 364 819

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 13 094 297

Not 17 Övriga skulder

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Fond för inre underhåll	123 984	126 006
Depositioner	0	22 122
Övriga kortfristiga skulder	21 141	10 946
Summa övriga skulder	145 125	159 074

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Reparationskostnader	29 974	38 000
Arvode revision	10 182	9 950
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	9 786	0
Elavgifter	22 661	11 652
Uppvärmningskostnader	27 728	29 679
Förutbetalda hyror och avgifter	262 201	263 116
Upplupna räntekostnader	14 735	6 353
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 028	17 090
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	385 295	375 840

Uppsala 2022- 12 06



Mailen Lamminen



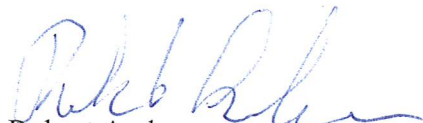
Alva Sandström



Susanna Svedin



Birgitta Grell



Robert Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 12-08.



Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund



Sofia Lundahl
Av föreningen vald revisor

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 2021-2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorers utsedd av HSB Riksförbund 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 tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2021-2022 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 den 8 / 12 2022



Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sofie Lundahl
Av föreningen vald revisor