

# Årsredovisning 2022



## HSB Bostadsrättsförening Liljegården





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Liljegården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0883 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lerum kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 2:14	1960-01-23	1962

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1118
3	lokaler (hyresrätt)	120
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1649
7	garageplatser	0
32	p-platser	0
<b>Totalt 80 objekt</b>		<b>2887</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 4 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lerum Ölslanda S:3	Samfällighet		0,032	Samfällid vägmark för ölslanda mfl
Lerum Torp S:7	Samfällighet		7/1000	Säveån

#### Totalt 2 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lill Tinnerholm	Ordförande	2016-06-02
Gunilla Landhage	Ledamot	2019-06-01
Carina Bengtsson	Ledamot	2016-06-02
Camilla Johansson	Ledamot	2019-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Bengtsson, Gunilla Landhage.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunilla Landhage, Lill Tinnerholm, Carina Bengtsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Thomas Hallgren, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Léa Decoster (sammanställande) och Annelie Eng, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 8 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-09-28.

Föreningen har fått besked från Skatteverket att föreningen vid utgången av räkenskapsåret 2016 uppfyller kraven för att vara ett privatbostadsföretag. Kvalificerad verksamhet överstiger 60 procent och föreningen är därmed ett äkta bostadsföretag 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 och 2022.

**Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:**

Byte av panel och vindskivor på garagets ena gavel

Porttelefonerna är utbytta

OVK besiktning är gjord

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätterslägenheter och 1 bostadsrättslokal överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	234	225	187	271	278
Skuldsättning, kr/kvm	3 714	3 714	3 714	3 714	3 194
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	158	160	139	124	137
Driftskostnad, kr/kvm	467	499	459	415	457
Årsavgifter, kr/kvm	836	811	839	781	744
Totala intäkter, kr/kvm	802	790	832	801	778
Nettoomsättning, tkr	2 315	2 282	2 401	2 313	2 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	417	246	-1 058	276	-2 160
Soliditet, %	9	5	3	11	10

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Årsavgiften var oförändrad år 2021. En bostadsrättslokal i eget förvar på 118,5 kvm upphörde efter stämmobeslut 2020.06.23 vilket påverkade nyckeltalet.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	190 750	0	0	190 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	395 110	0	244 216	639 326
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>585 860</b>	<b>0</b>	<b>244 216</b>	<b>830 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-165 629	246 467	-244 216	-163 378
Årets resultat, kr	246 467	-246 467	416 715	416 715
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>80 838</b>	<b>0</b>	<b>172 499</b>	<b>253 337</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>666 698</b>	<b>0</b>	<b>416 715</b>	<b>1 083 413</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 320 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 784 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	80 838
Årets resultat, kr	416 715
Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 784
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>253 337</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>253 337</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 315 415	2 282 084
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 315 415</b>	<b>2 282 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 211 250	-1 300 031
Underhållskostnader	Not 3	-75 784	-124 890
Övriga externa kostnader	Not 4	-137 484	-141 555
Personalkostnader	Not 5	-161 893	-66 691
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-182 524	-278 834
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 768 935</b>	<b>-1 912 001</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>546 480</b>	<b>370 083</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	363	327
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-130 128	-123 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 765</b>	<b>-123 616</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>416 715</b>	<b>246 467</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 8 493 347	8 537 596
Inventarier	Not 11 0	0
	<u>8 493 347</u>	<u>8 537 596</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 1 527	1 527
	<u>1 527</u>	<u>1 527</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>8 494 874</b>	<b>8 539 123</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 7 854	1 190
Övriga fordringar	Not 14 4 097 131	3 640 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 128 559	157 120
	<u>4 233 545</u>	<u>3 798 823</u>
Summa omsättningstillgångar	<b>4 233 545</b>	<b>3 798 823</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 728 419</b>	<b>12 337 946</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	190 750	190 750
Underhållsfond	639 326	395 110
	<u>830 076</u>	<u>585 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-163 378	-165 629
Årets resultat	416 715	246 467
	<u>253 337</u>	<u>80 838</u>
Summa eget kapital	<b>1 083 413</b>	<b>666 697</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 9 221 740	9 221 740
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder	127 557	232 165
Skatteskulder	5 470	5 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 349 530	337 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 440 710	374 398
	<u>2 423 266</u>	<u>2 449 509</u>
Summa skulder	<b>11 645 006</b>	<b>11 671 249</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>12 728 419</b>	<b>12 337 946</b>



**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Liljegården i Lerum är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,23%
Porttelefoner	5,00%
Avfallshus	4,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Reservering och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 138 152	1 104 996
Årsavgifter lokaler	1 173 744	1 139 479
Hyror	14 544	53 944
Ovriga intäkter	3 975	-1 380
Bruttoomsättning	2 330 415	2 297 039
Avsatt till inre fond	-15 000	-14 955
	<b>2 315 415</b>	<b>2 282 084</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	202 853	236 214
Reparationer	106 896	111 418
El	74 494	60 405
Uppvärmning	289 534	308 927
Vatten	91 941	91 802
Sophämtning	26 658	28 268
Ovriga avgifter	49 330	47 352
Förvaltningsarvoden	256 373	276 720
Övriga driftskostnader	113 171	138 927
	<b>1 211 250</b>	<b>1 300 031</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
VVS	15 925	46 078
Byggnad utvändigt	54 586	78 813
Markytor	5 273	0
	<b>75 784</b>	<b>124 890</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	93 327	98 108
Medlemsavgifter	24 350	24 532
Övriga externa kostnader	19 807	18 915
	<b>137 484</b>	<b>141 555</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	95 200	45 650
Sammanträdesersättningar	30 000	3 600
Löner och andra ersättningar	1 500	1 500
Sociala kostnader	35 193	15 941
	<b>161 893</b>	<b>66 691</b>
<p>Utbetalt styrelsearvode för år 2021 är 94.600 kr. Utbetalt sammanträdesersättning för år 2021 är 32.800 kr. Kostnaden för arvode har sedan ett flertal år tillbaka periodiserats i bokslutet. Bokslut 2021 blir ett justeringsår för att avsluta periodiseringen av arvode.</p>		
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	177 923	274 233
Markanläggningar	4 601	4 601
	<b>182 524</b>	<b>278 834</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	27	0
Övriga ränteintäkter	336	327
	<b>363</b>	<b>327</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	129 728	123 296
Övriga finansiella kostnader	400	647
	<b>130 128</b>	<b>123 943</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>416 715</b>	<b>246 467</b>
Reservering till underhållsfond	-320 000	-320 000
Disposition ur underhållsfond	75 784	124 890
Resultat efter underhållspåverkan	172 499	51 357

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 886 707	13 886 707
Årets investeringar	138 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 024 982	13 886 707
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 360 518	-6 086 285
Årets avskrivningar	-177 923	-274 233
Utgående avskrivningar	-6 538 441	-6 360 518
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>7 486 541</b>	<b>7 526 189</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	115 013	115 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 013	115 013
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 606	-23 005
Årets avskrivningar	-4 601	-4 601
Utgående avskrivningar	-32 207	-27 606
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>82 806</b>	<b>87 407</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>924 000</b>	<b>924 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 493 347</b>	<b>8 537 596</b>
Taxeringsvärde för Torp 2:14		
Byggnad - bostäder	14 400 000	12 600 000
Byggnad - lokaler	4 421 000	4 737 000
	18 821 000	17 337 000
Mark - bostäder	7 000 000	6 600 000
Mark - lokaler	1 418 000	1 864 000
	8 418 000	8 464 000
Taxeringsvärde totalt	27 239 000	25 801 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	158 590	158 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 590	158 590
Ingående avskrivningar	-158 590	-158 590
Utgående avskrivningar	-158 590	-158 590
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus ek. för.	1 027	1 027
	1 527	1 527
<b>Not 13 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	7 854	1 190
	7 854	1 190
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 070 843	3 617 257
Skattekonto	26 288	23 256
	4 097 131	3 640 513

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		128 559	157 120		
		<b>128 559</b>	<b>157 120</b>		
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36175680	1,30%	2026-06-28	5 549 740	0
SE-Banken Bolån	43424009	0,87%	2024-06-28	3 672 000	0
Stadshypotek	481059	3,38%	2023-02-03	1 500 000	0
					10 721 740
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					1 500 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>9 221 740</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 721 740
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt		20 000	11 193		
Inre fond		274 792	259 792		
Övriga kortfristiga skulder		54 738	66 537		
		<b>349 530</b>	<b>337 522</b>		
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		8 517	6 023		
Övriga upplupna kostnader		138 026	108 445		
Förutbetalda hyror och avgifter		294 167	259 930		
		<b>440 710</b>	<b>374 398</b>		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lerum

Camilla Johansson

Carina Bengtsson

Gunilla Landhage

Lill Tinnerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Hallgren  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Liljegården i Lerum, org.nr. 763500-0883

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Liljegården i Lerum för räkenskapsåret 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 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 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.

### 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. 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 Bostadsrättsförening Liljegården i Lerum för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Hallgren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Liljegården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LILL TINNERHOLM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:35:51



**CARINA BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:53:32



**GUNILLA LANDHAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 13:19:52



**CAMILLA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:33:34



**THOMAS HALLGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:09:53



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:22:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Liljegården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS HALLGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:10:34



**SUSANNE ANDERSSON**

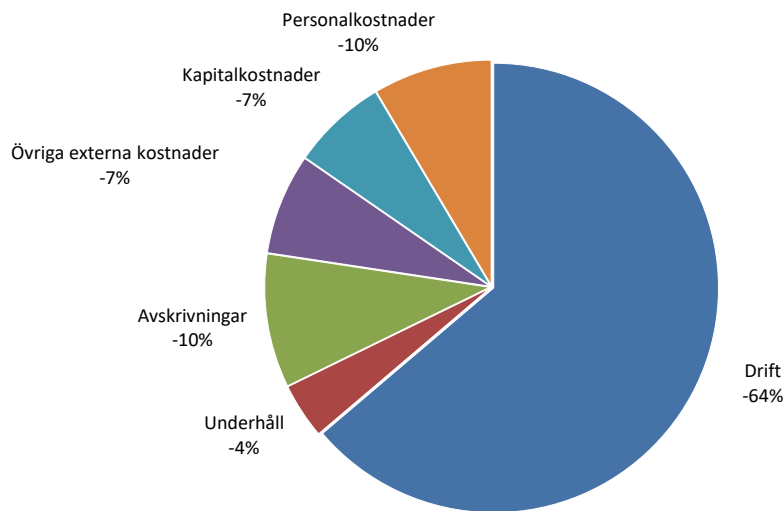
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:22:47

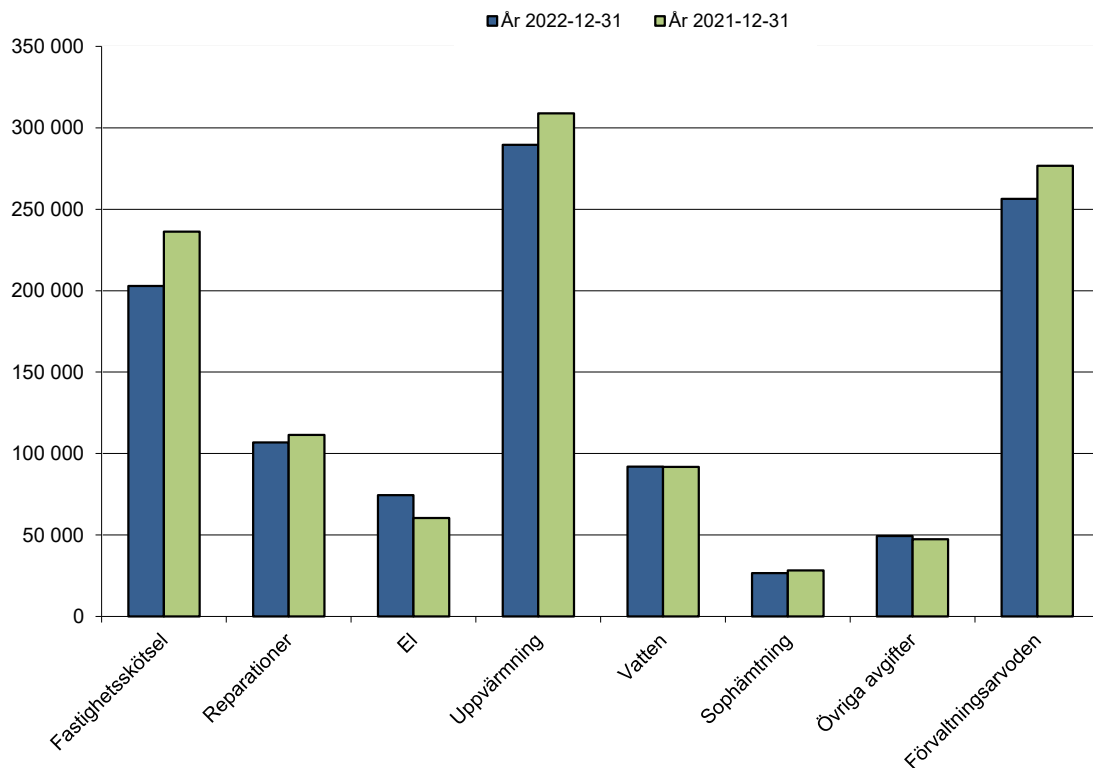




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Föreningens målsättning och strävan att:

- Verka för en god boendemiljö, såväl inre som yttre, för medlemmarnas trivsel.
- Genom aktivt styrelsearbete stimulera medlemmarnas engagemang för att påverka och förbättra boendet och stärka gemenskapskänslan.
- Genom utbildning/fortbildning/information följa utvecklingen inom boendesektorn.

## DET GODA BOENDET

Medlemmarna har fortlöpande informerats om vad som styrelsen beslutat av allmänt intresse, om kommande aktiviteter och vad som i övrigt tilldragit sig i föreningen. Detta har skett genom informationsbladet: "Brf Liljegården Nyhetsbrev".

## ÖVRIG INFORMATION

Föreningen äger fastigheten Torp 2:14. Det finns i denna fastighet sammanlagt 23 st. lägenheter, 10 st. lokaler, 32 st. P-platser, 1st P-plats för rörelsehindrad och 7 st. garage.

Huset är byggt i tre våningar med affärslokalerna placerade i bottenvåningen. I källarplanet finns lägenhetsförråd, skyddsrum, tvättstuga med torkrum, lokal för föreningens expedition samt lokal med kök för interna samlingar. Hiss saknas till våningsplanen med bostadsrättslägenheterna.

I husets bottenvåning finns f.n. Försäkringsbolag, thairestaurang (avflyttade sista september), 2 st. frisörer, urmakare, bank (Nordea), secondhand-butik, nagel- och hudvårdssalonger, massör samt begravningsbyrå.

På fastigheten finns 7 kallgarage, alla med uttag för elektriska motorvärmare. Dessutom finns det 32 öppna parkeringsplatser, varav 20 med eluttag. Alla garage och parkeringsplatser är uthyrda till medlemmar utom 10 platser som är reserverade för allmänheten och för besökare till medlemmar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.