

2022
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Liljan



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB

Bostadsrättsförening Liljan
Org nr 717600-1407

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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

JH
JH
JG

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Liljan (717600-1407) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1942. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 14:3 som byggdes år 1942 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 2018-08-29.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Alexander Hedström	Ordförande	i tur att avgå
Joanna Gradin	Ledamot	i tur att avgå
Petra Hall	Ledamot	i tur att avgå
Oskar Cederholm	Suppleant	i tur att avgå
Martin Magnéli	Suppleant	i tur att avgå
Evelina Söderberg	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen, Alexander Hedström, Joanna Gradin och Petra Hall, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisionsbyrå har under året varit Folkesson Råd & Revision AB, revisor Eva Andersson Dverstorp.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Boservice i Uppland AB
HSB Boservice i Uppland AB
Ren Jämt AB
Presto
Upplands Tvätt och Kylservice AB
Vattenfall AB
Uppsala Vatten
Returpappercentralen
Länsförsäkringar

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Entreprenadstöd
Serviceavtal brandskyddsutrustning
Serviceavtal tvättmaskiner
El, fjärrvärme
Avfall
Återvinning
Fastighetsförsäkringar

e 7/11 2023
v

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 550 962 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 129 010 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 650 597 kr. Det negativa resultatet beror på det större underhåll som utförts under året.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 69 271 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 237 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 306 271 kr ur fonden för täckande av del av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan,

- Relining av samtliga horisontella rör i källaren på grund av råttskador och rörens ålder. Arbetet kommer att ske under år 2022 samt 2023.

Planerat för nästa räkenskapsår enligt nedan,

- Måla om entrédörrar.
- Byta termostater.
- Måla om smidesräcken.
- Takbesiktning/ev reparation och omfogning av skorsten.
- Strykning av luckor på sophus.
- Avslut relining.
- Ny tvättmaskin vid behov.

Vi skjuter upp byte av bastuaggregat, tvättmaskin och undertak akustikplattor. Dessa byts vid behov.

PK BH-1
to e

Tidigare underhåll

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

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har skett den 7 mars 2022.

Årsavgifterna höjs från 1 januari 2023 med 15%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 895 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 44 (45).

Under året har 2 (4) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 14:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 27 632 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 032 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1942.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	16 st
med sammanlagd yta av 1 232 kvm	2 rok	10 st
	3 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		30 st

Lokaler	2 st
P-platser	14 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

XX *174*
16e

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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	895	895	878	861
Låneskuld kr/kvm	5 099	4 871	4 568	4 627
Likvida medel	644	686	1 300	1 117
Kassalikviditet i %	19,6	249,2	387,5	336,9
Soliditet i %	57,5	60,0	63,8	11,0
Överskott för underhåll kr/kvm	213	170	215	208
Nettoomsättning	1 294	1 257	1 231	1 221
Resultat efter finansiella poster	-551	-1 151	21	94
Årets resultat	-551	-1 151	21	94
Eget kapital	9 539	10 090	11 241	789
varav underhållsfond	69	1 098	1 010	856
Utfört underhåll	651	1 193	82	0

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.

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.

RX AH
JG e

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Uppskrivnings <u>fond</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 200	70 000	10 430 700	1 098 443	-456 464	-1 150 756	10 090 123
Avsättning till fond för yttre underhåll				164 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll				-1 193 172			
Årets förändring uppskrivningsfond			-				
Balanseras i ny räkning					-121 584	1 150 756	
Upplåtelse av ny bostadsrätt							
Årets resultat						-550 962	-550 962
Belopp vid årets utgång	98 200	70 000	10 430 700	69 271	-578 048	-550 962	9 539 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-578 048
Årets resultat	-550 962
	<hr/>
Att disponera	-1 129 010
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	237 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-306 271
Balanserat resultat	-1 059 739
	<hr/>
Summa	-1 129 010

Ekonomisk ställning och resultat

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

AK
JGE

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	1 294 316	1 257 099
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 292
Summa rörelseintäkter		1 294 316	1 259 391
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 508 555	-2 073 394
Övriga externa kostnader	5	-14 025	-22 729
Personalkostnader och arvoden	6	-63 476	-62 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 028	-181 028
Summa rörelsekostnader		-1 767 084	-2 339 312
Rörelseresultat		-472 768	-1 079 921
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		603	998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 797	-71 833
Summa finansiella poster		-78 194	-70 835
Resultat efter finansiella poster		-550 962	-1 150 756
Resultat före skatt		-550 962	-1 150 756
Årets resultat		-550 962	-1 150 756

RK BH
Jue

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 883 397	16 064 425
Summa materiella anläggningstillgångar		15 883 397	16 064 425
Summa anläggningstillgångar		15 883 397	16 064 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	1 200
Övriga fordringar	9	635 939	676 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	60 922	55 319
Summa kortfristiga fordringar		696 861	732 828
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	11 858	11 842
Summa kassa och bank		11 858	11 842
Summa omsättningstillgångar		708 719	744 670
SUMMA TILLGÅNGAR		16 592 116	16 809 095

PK BH
JG

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 200	168 200
Uppskrivningsfond		10 430 700	10 430 700
Fond för yttre underhåll		69 271	1 098 443
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		10 668 171	11 697 343
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-578 048	-456 464
Årets resultat		-550 962	-1 150 756
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-1 129 010	-1 607 220
Summa eget kapital		9 539 161	10 090 123
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 433 016	6 420 272
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 433 016	6 420 272
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 287 256	0
Leverantörsskulder		79 366	63 157
Skatteskulder		2 235	3 393
Övriga skulder	13	3 171	5 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	247 911	226 930
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		3 619 939	298 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 592 116	16 809 095

TK BH
TG

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 planenliga avskrivningar.

Fastigheter

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

Fastighetsförbättringar	2 %
Markanläggningar	10 %

Inkomstskatt

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 102 836	1 102 836
Hysesintäkter p-platser	45 300	47 850
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	95 400	95 400
Överlåtelseavgift	2 416	4 760
Pantförskrivningsavgift	1 911	3 802
Avgift andrahandsuthyrning	2 665	2 151
Övriga intäkter	43 788	300
Summa nettoomsättning	1 294 316	1 257 099

AK AH
76

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	0	2 292
Summa övriga rörelseintäkter	0	2 292

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	109 375	71 570
Serviceavtal	1 950	21 480
Entreprenadstäd	38 626	41 635
Besiktningkostnader	0	2 813
Snörenhållning	0	2 398
Förbrukningsmaterial	0	47 630
Reparationer	92 755	84 747
Elavgifter	51 981	45 539
Uppvärmning	218 344	217 284
Vatten och avlopp	76 734	85 689
Sophämtning	41 399	33 129
Fastighetsförsäkringar	19 386	22 028
Kabel-TV, bredband m.m	98 693	98 771
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	49 890	48 160
Administrativ förvaltning enligt avtal	51 157	49 916
Övriga externa tjänster, drift	6 868	6 103
Studie- och fritidsverksamhet	0	630
Övriga driftskostnader	800	700
Summa driftkostnader	857 958	880 222
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	0	770 959
Planerat underhåll lokaler	0	372 750
Planerat underhåll vatten och avlopp	650 597	49 463
Summa underhållskostnader	650 597	1 193 172
Summa fastighets- och driftkostnader	1 508 555	2 073 394

Handwritten signature/initials

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	5 089
Kontorsmaterial och liknande	0	881
Konsultarvoden	0	2 734
Revisionsarvode extern revisor	14 025	14 025
Summa övriga externa kostnader	<u>14 025</u>	<u>22 729</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	48 300	47 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 176	14 861
Summa personalkostnader och arvoden	<u>63 476</u>	<u>62 161</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	595	998
Ränteintäkter från skattekonto	8	0
Räntekostnader	-78 797	-71 833
Summa finansiella poster	<u>-78 194</u>	<u>-70 835</u>

Handwritten signature/initials

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	321 700	321 700
Byggnader, ingående avskrivning	-321 700	-321 700
Soprum	47 454	47 454
Soprum, ingående avskrivning	-47 454	-47 454
Fastighetsförbättringar, ingående anskaffningsvärde	9 051 404	9 051 404
Fastighetsförbättringar, ackumulerad avskrivning	-3 586 979	-3 405 951
Årets avskrivningar, fastighetsförbättringar	-181 028	-181 028
Bokförda värden byggnader	<u>5 283 397</u>	<u>5 464 425</u>
Mark	10 600 000	169 300
Uppskrivning mark	0	10 430 700
Markanläggningar	13 750	13 750
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-13 750	-13 750
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>15 883 397</u>	<u>16 064 425</u>
Taxeringsvärde byggnad	13 032 000	10 439 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	10 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	631 768	674 251
Skattekonto	4 171	2 058
Summa övriga fordringar	<u>635 939</u>	<u>676 309</u>

Handwritten signature and initials

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	7 023	2 129
Sophämningskostnader	17 595	15 948
Försäkringspremier	20 570	21 076
Kabel-TV avgifter m.m.	15 734	16 166
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	60 922	55 319

Not 11 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Nordea	11 858	11 842
Summa kassa och bank	11 858	11 842

Handwritten signature/initials

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	6 720 272	6 420 272
Summa långfristiga skulder	6 720 272	6 420 272
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	7 915 000	7 915 000
Summa ställda säkerheter	7 915 000	7 915 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,11	2023-03-30	400 000
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	885 046
Stadshypotek	0,97	2023-10-30	61 274
Stadshypotek	0,97	2023-10-30	205 200
Stadshypotek	1,19	2023-12-01	1 435 736
Stadshypotek	1,29	2024-12-01	1 438 016
Stadshypotek	1,09	2025-09-01	1 995 000
Stadshypotek	4,38	2023-12-30	<u>300 000</u>
Summa			6 720 272
Lån som ska omsättas under år 2023			<u>-3 287 256</u>
Totalt			3 433 016

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 6 720 272

*PK AH
TG*

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	3 171	5 220
Summa övriga skulder	3 171	5 220

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

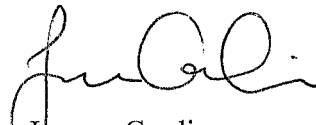
	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	48 300	47 600
Arbetsgivaravgifter	15 333	14 956
Arvode revision	13 988	14 025
Elavgifter	5 568	3 908
Uppvärmningskostnader	34 407	33 084
Förutbetalda hyror och avgifter	125 000	108 042
Upplupna räntekostnader	5 315	5 315
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	247 911	226 930

Handwritten signature

Uppsala 2023 - 04 - 27



Alexander Hedström



Joanna Gradin



Petra Hall

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 02



Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljan för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

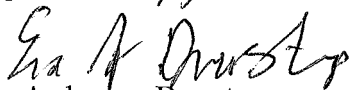
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2/5 2023


Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital






Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen 2022

Brf Liljan

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 213 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 Skuldsättning 5 099 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 Räntekänslighet 6,09 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 Energikostnad 263 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Årsavgift 895 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se