

2024

# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Liljan



[kontakt.uppsala@hsb.se](mailto:kontakt.uppsala@hsb.se)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Liljan med säte i Uppsala org.nr. 717600-1407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 14:3	1942-01-01	1942

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 215
2	lokaler (hyresrätt)	87
16	p-platser	0
<b>Totalt 48 objekt</b>		<b>1 302</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Oskar Cederholm	Suppleant	2021-08-18
Evelina Söderberg	Suppleant	2022-06-07
Martin Magnéli	Suppleant	2022-06-07
Joanna Gradin	Ledamot	2017-05-17
Petra Hall	Ledamot	2021-08-18
Alexander Hedström	Ordförande	2017-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter, då de väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 7st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Petra Hall, Alexander Hedström och Joanna Gradin.

Revisor har varit: Eva Andersson Dverstorp, Folkesson Råd & Revision AB .

Valberedning har under året varit vakant, styrelsen har utfört dess uppgift .

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 6st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 215 318 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 828 902 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 7% från 2024-01-01 p.g.a. ökande kostnader. Ytterligare en höjning av årsavgiften med 2% är registrerad per 2025-01-01.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
- Ren Jämt AB - Entreprenadstöd
- Presto - Serviceavtal brandskyddsutrustning
- Upplands Tvätt och Kylservice - Serviceavtal tvättmaskiner
- Vattenfall AB - El, fjärrvärme
- Uppsala Vatten - Avfall
- Returpappercentralen - Återvinning
- Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

### *Kassaflödesanalys*

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

### *Underhåll och investeringar*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 068 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 317 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 44 518 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-12.

Under året har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Löpande underhåll
- Ny ytterbelysning och reparation av fasad

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 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 fuktisoleras, nedre delen av fasaden klottersaneras samt klotterskyddas, postfack sätt 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

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

- Att måla om trapphus, entredörrar och källare
- Besiktning och eventuell reparation av tak och balkonger
- Byte av termostater

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	304	381	216	172	218
Skuldsättning, kr/kvm	5 151	5 158	5 161	4 931	4 624
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 520	5 527	5 531	5 284	4 955
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	327	280	267	268	245
Årsavgifter, kr/kvm	1 195	1 122	908	908	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	85	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 288	1 206	994	966	945
Nettoomsättning, tkr	1 677	1 571	1 294	1 257	1 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	215	23	-551	-1 151	21
Soliditet, %	58	57	57	60	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämman beslut		
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	98 200	0	0	98 200
Upplåtelseavgifter, kr	70 000	0	0	70 000
Uppskrivningsfond, kr	10 430 700	0	0	10 430 700
Underhållsfond, kr	0	0	7 068	7 068
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 598 900</b>	<b>0</b>	<b>7 068</b>	<b>10 605 968</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 059 738	22 587	-7 068	-1 044 219
Årets resultat, kr	22 587	-22 587	215 318	215 318
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 037 151</b>	<b>0</b>	<b>208 250</b>	<b>-828 901</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 561 749</b>	<b>0</b>	<b>215 318</b>	<b>9 777 067</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 299 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 932 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 044 219
Årets resultat, kr	215 318
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-828 901</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 518
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 101 383</b>

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

**RESULTATRÄKNING**

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 677 036	1 570 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150	12 841
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 677 186</b>	<b>1 583 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-995 224	-1 179 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 600	-16 851
Personalkostnader	Not 6	-75 304	-68 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-181 028	-181 028
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 288 156</b>	<b>-1 445 965</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>389 030</b>	<b>137 611</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 058	1 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-174 771	-116 095
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-173 713</b>	<b>-115 024</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>215 318</b>	<b>22 587</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>215 318</b>	<b>22 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>215 318</b>	<b>22 587</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 15 521 341 15 702 369

Summa Materiella anläggningstillgångar

15 521 341 15 702 369

Summa Anläggningstillgångar

15 521 341 15 702 369

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 15 713

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 298 882 898 632

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 41 644 37 858

Summa Kortfristiga fordringar

1 340 527 952 203

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 12 070 12 070

Summa Kassa och bank

12 070 12 070

Summa Omsättningstillgångar

1 352 596 964 273

Summa Tillgångar

16 873 938 16 666 642

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	168 200	168 200
Uppskrivningsfond	10 430 700	10 430 700
Fond för yttre underhåll	7 068	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>10 605 968</b>	<b>10 598 900</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 044 219	-1 059 738
Årets resultat	215 318	22 587
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-828 902</b>	<b>-1 037 151</b>

### Summa Eget kapital

9 777 066

9 561 749

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 697 904	4 868 234
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 697 904</b>	<b>4 868 234</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 008 346	1 846 872
Leverantörsskulder		41 435	71 432
Skatteskulder		5 211	4 338
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	75 580	45 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	268 395	268 653
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 398 967</b>	<b>2 236 659</b>

### Summa Skulder

7 096 871

7 104 893

### Summa Eget kapital och skulder

16 873 938

16 666 642

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	389 030	137 611
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	181 028	181 028
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>181 028</b>	<b>181 028</b>
Erhållen ränta	836	1 071
Erlagd ränta	-172 312	-109 078
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>398 582</b>	<b>210 632</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 128	-2 393
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 625	50 088
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>23 502</b>	<b>47 696</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>422 084</b>	<b>258 327</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-8 856	-5 166
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 856</b>	<b>-5 166</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>413 228</b>	<b>253 161</b>
Likvida medel vid årets början	896 788	643 626
Likvida medel vid årets slut	<b>1 310 016</b>	<b>896 788</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna skiljer sig mot föregående års årsredovisning.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	5-50 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 357 008	1 268 196
	Årsavgifter bostäder, kabel-tv/bredband	95 400	95 400
	Hyror lokaler	153 384	144 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	58 800	56 700
	Övriga primära intäkter	12 744	6 439
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 677 336</b>	<b>1 570 735</b>
	Hyresbortfall	-300	0
	<i>Summa</i>	<b>-300</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 677 036</b>	<b>1 570 735</b>

I årsavgiften ingår värme samt varmvatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	5 375
	Övriga sekundära intäkter	150	7 466
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>150</b>	<b>12 841</b>

Övriga sekundära intäkter föregående år avser elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-167 785	-167 037
	Snö och halk-bekämpning	-15 012	-28 908
	Reparationer	-67 620	-47 728
	Planerat underhåll	-44 518	-291 932
	El	-52 678	-51 752
	Uppvärmning	-254 621	-227 614
	Vatten	-118 651	-85 518
	Sophämtning	-40 554	-48 473
	Fastighetsförsäkring	-23 783	-22 537
	Kabel-TV och bredband	-99 744	-101 158
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 220	-51 990
	Förvaltningsavtalskostnader	-57 038	-54 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-995 224</b>	<b>-1 179 247</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 589	0
	Administrationskostnader	-4 740	-382
	Extern revision	-22 432	-16 000
	Föreningsverksamhet	-1 445	-469
	Övriga förvaltningskostnader	-2 394	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-36 600</b>	<b>-16 851</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Sociala avgifter	-18 004	-16 339
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-75 304</b>	<b>-68 839</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	752	676
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	307	395
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 058</b>	<b>1 071</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-174 771	-116 095
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-174 771</b>	<b>-116 095</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 420 558	9 420 558
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 600 000	10 600 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	13 750	13 750
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 034 308</b>	<b>20 034 308</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 331 939	-4 150 911
	Årets avskrivningar	-181 028	-181 028
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 512 967</b>	<b>-4 331 939</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 521 341</b>	<b>15 702 369</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	432 000	432 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>27 632 000</b>	<b>27 632 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 915 000	7 915 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>7 915 000</b>	<b>7 915 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 297 946	884 718
	Övriga fordringar	936	13 914
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 298 882</b>	<b>898 632</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	23 432	21 652
	Upplupna ränteintäkter	223	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 990	16 206
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>41 644</b>	<b>37 858</b>
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	12 070	12 070
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>12 070</b>	<b>12 070</b>

## Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,59%	2025-12-30	300 000	0
Stadshypotek	4,62%	2025-10-30	205 200	0
Stadshypotek	4,62%	2025-10-30	61 274	0
Stadshypotek	4,4%	2027-04-30	871 024	8 856
Stadshypotek	3,44%	2025-03-03	1 438 016	0
Stadshypotek	1,09%	2025-09-01	1 995 000	0
Stadshypotek	3,81%	2026-03-30	400 000	0
Stadshypotek	3,96%	2026-12-01	1 435 736	0
			<b>6 706 250</b>	<b>8 856</b>

Långfristig del	2 697 904
Nästa års amortering av långfristig skuld	8 856
Lån som ska konverteras inom ett år	3 999 490
Kortfristig del	4 008 346
Nästa års amortering av lång- och kortfristig skuld	8 856
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	35 424
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	36 000	36 000
Källskatt	35 176	0
Övriga kortfristiga skulder	4 405	9 365
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>75 580</b>	<b>45 365</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	122 493	122 763
Upplupna räntekostnader	14 791	12 332
Övriga upplupna kostnader	131 111	133 558
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>268 395</b>	<b>268 653</b>

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Alexander Hedström  
Joanna Gradin  
Petra Hall

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision AB



# Verification appendix

Finalized at: 2025-05-20 08:14:24 CEST

**RESLY**

**Title:** Liljan Årsredovisning.pdf

**Initiated By:** sophia.mungdee@folkessonab.se (sophia.mungdee@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2025-05-20 08:14:23 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)
- Petra Maria Hall signed at 2025-05-16 14:56:48 CEST with Swedish BankID (19730521-XXXX)
- Alexander Hedström signed at 2025-05-17 07:55:26 CEST with Swedish BankID (19750712-XXXX)
- Joanna Sofia Elisabeth Gradin signed at 2025-05-19 16:23:22 CEST with Swedish BankID (19861120-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 6826ce5e17d127d62853d345 Digest: Llv/dE/TiH3v8MgBLlgdd7DNY/XtGxgBOAK4MRFx2HI=

Signed document (Llv/dE)

## 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 2024.

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 2024 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 2024 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 revisionsred 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 tryggsätt.

### ***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 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 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

Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2025-05-20 08:14:24 CEST

**RESLY**

**Title:** Liljan Revisionsberättelse.pdf

**Initiated By:** sophia.mungdee@folkessonab.se (sophia.mungdee@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2025-05-20 08:14:23 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 6826ce5e17d127d62853d349 Digest: iWBmI1G+7zbI+XVNjtONx6uhZ59SpYQO25X2Fjmjz+8=

Signed document (iWBmI1)

# 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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.