



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf 18 Liljan i Uppsala

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4534 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-17.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 36:6	1945-01-01	1945

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och Volante (tilläggsförsäkring styrelseansvar). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 120
13	garageplatser, varav 2 st med laddstolpe och 11 st med motorvärmare	156
7	förråd	58
18	p-platser, varav 2 st med laddstolpe och 16 st med motorvärmare	0
2	Lokaler med hyresrätt (avtal master på taken)	0
<b>Totalt 117 objekt</b>		<b>4 334</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 22 st 2 rok, 27 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mailen Lamminen	Ordförande
Birgitta Grell	Ledamot
Robert Andersson	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Johan Holmin	Ledamot
Rebecca Lindqvist	Ledamot
Mikael Falk	HSB-ledamot

Under året har ledamoten Rebecca Lindqvist flyttat från föreningen.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Grell, Robert Andersson och Johan Holmin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mailen Lamminen, Robert Andersson, Johan Holmin och Marcela Covarrubias (HSB Förvaltare).

Revisorer har varit Linnéa Tochtermann med Agneta Axelsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Posten valberedning har varit vakant under året.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-19. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 20 512 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 745 258 kr. Underskottet beror på att föreningen under året haft ökade driftskostnader för främst el, värme och serviceavtal. För att möta dessa ökade kostnader höjde föreningen årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2024-10-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % fr.om. 2025-10-01.

### *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 2 391 171 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 156 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 13 912 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-02-20. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2025-03-04.

Under året har följande större underhållsarbete genomförts:

- Stampsolning på Torkelsgatan 2 F-H.
- Installation av innegivare.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Byte till LED-belysning i fastigheten.
2019	Radonmätning, resultatet av mätningen visade att fastigheten befinner sig långt under gällande riktvärde.
2020	Div. värmeåtgärder i form av byte temperaturventil och injustering av element, byte av cirkulationspumpar och installation av avgasare.
2020	Takåtgärder med bl.a. komplettering av snörasskydd, byte av trasiga betongplattor och brygga mellan skorstenar.
2020	Montering 4 laddboxar i garage och på parkeringsplats.
2021/2022	OVK-besiktning samt rengöring fläktkanaler och injustering fläktar.
2022	Stampsolning.
2022	Undersökning grundsättning.
2023	Filmning av samlingsstammen, återställning av samlingslokalen efter fuktskada samt brandskyddsbesiktning.
2024	Asfaltering av parkeringen. Tilläggsisolering av vindarna. Relining av samlingsstammen på Ymergatan 17.
2025	Installation av innegivare för att optimera, effektivisera och sänka uppvärmningskostnaderna. Stampsolning på Torkelsgatan.

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

- Stampsolning på Ymergatan 17.
- Införande av IMD.
- Målning av fasad.
- Takomläggning, ev tillsammans med solpaneler.
- Byte av från luftsfläktar.

Vissa av åtgärderna hänger på om och när vi kan få bidrag från Energifonden eller inte.

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	121	44	110	116	164
Skuldsättning, kr/kvm	3 700	3 767	3 338	3 401	3 472
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 892	3 932	3 484	3 550	3 624
Räntekänslighet, %	4	5	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	306	290	279	263	251
Årsavgifter, kr/kvm	884	874	789	774	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	91	94
Totala intäkter, kr/kvm	915	908	817	820	788
Nettoomsättning, tkr	3 959	3 904	3 514	3 525	3 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	-1 158	-240	-162	-44
Soliditet, %	16	16	22	23	23

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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 81 679 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften fr.om. 2025-10-01 med 5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## 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	31 620	0	0	31 620
Underhållsfond, kr	3 071 698	0	-680 527	2 391 171
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 103 318</b>	<b>0</b>	<b>-680 527</b>	<b>2 422 791</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 243 547	-1 158 304	680 527	765 770
Årets resultat, kr	-1 158 304	1 158 304	-20 512	-20 512
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>85 243</b>	<b>0</b>	<b>660 015</b>	<b>745 258</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 188 561</b>	<b>0</b>	<b>-20 512</b>	<b>3 168 049</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 818 527 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	765 770
Årets resultat, kr	-20 512
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>745 258</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 912
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>603 170</b>

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

# Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	3 958 860	3 903 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 101	0
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>3 963 961</strong>	<strong>3 903 858</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 812 202	-3 648 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 099	-150 732
Personalkostnader	Not 6	-76 566	-85 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-533 127	-530 116
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-3 490 993</strong>	<strong>-4 414 671</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>472 967</strong>	<strong>-510 813</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 468	40 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-547 947	-687 791
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-493 479</strong>	<strong>-647 491</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-20 512</strong>	<strong>-1 158 304</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-20 512</strong>	<strong>-1 158 304</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-20 512</strong>	<strong>-1 158 304</strong>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	17 231 547	17 693 577
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	333 094	300 183
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 564 641</b>	<b>17 993 760</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**17 565 141**      **17 994 260**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	107 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	615 564	1 076 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	257 481	231 312
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>873 045</b>	<b>1 416 011</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>600 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	985 707	1 046 199
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>985 707</b>	<b>1 046 199</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 458 753**      **2 462 210**

### Summa Tillgångar

**20 023 894**      **20 456 470**



# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 620	31 620
Fond för yttre underhåll	2 391 171	3 071 698
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 422 791</b>	<b>3 103 318</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	765 770	1 243 547
Årets resultat	-20 512	-1 158 304
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>745 258</b>	<b>85 243</b>

### Summa Eget kapital

**3 168 049**      **3 188 561**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 642 541	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 642 541</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 393 060	16 199 425
Leverantörsskulder		192 523	201 340
Skatteskulder		6 235	9 189
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	123 856	117 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	497 630	739 987
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 213 304</b>	<b>17 267 909</b>

### Summa Skulder

**16 855 845**      **17 267 909**

### Summa Eget kapital och skulder

**20 023 894**      **20 456 470**

# Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	472 967	-510 813
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	533 127	530 116
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>533 127</b>	<b>530 116</b>
Erhållen ränta	41 558	36 264
Erlagd ränta	-588 751	-628 330
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>458 901</b>	<b>-572 763</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	98 047	-114 142
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-207 436	302 797
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-109 390</b>	<b>188 655</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>349 511</b>	<b>-384 108</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-104 008	-1 046 267
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-104 008</b>	<b>-1 046 267</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-163 824	1 846 068
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-163 824</b>	<b>1 846 068</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>81 679</b>	<b>415 693</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 106 481</b>	<b>1 690 788</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 188 160</b>	<b>2 106 481</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 7 294 tkr  
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

### 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 642 070	3 463 475
	Hyror lokaler	106 647	132 387
	Hyror garage och parkeringsplatser	130 440	126 360
	Hyror förbrukningsbaserad	6 767	135 448
	Hyror övrigt	14 400	1 800
	Övriga intäkter	90 500	50 854
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 990 825</b>	<b>3 910 324</b>
	Hysesbortfall	-31 965	-6 466
	<i>Summa</i>	<b>-31 965</b>	<b>-6 466</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 958 860</b>	<b>3 903 858</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	5 101	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>5 101</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-524 512	-400 146
	Snö och halk-bekämpning	-1 250	-2 500
	Reparationer	-224 257	-486 841
	Planerat underhåll	-13 912	-818 527
	Försäkringsskador	0	-4 000
	El	-148 776	-135 734
	Uppvärmning	-875 422	-857 051
	Vatten	-300 665	-256 308
	Sophämtning	-109 134	-131 041
	Fastighetsförsäkring	-106 995	-82 178
	Kabel-TV och bredband	-115 212	-129 245
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 210	-127 913
	Förvaltningsavtalskostnader	-252 388	-207 407
	Övriga driftkostnader	-4 469	-9 725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 812 202</b>	<b>-3 648 617</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-10 377
	Administrationskostnader	-6 925	-3 696
	Extern revision	-15 450	-12 875
	Konsultkostnader	0	-20 275
	Medlemsavgifter	-23 406	-23 394
	Föreningsverksamhet	-10 177	-8 942
	Övriga förvaltningskostnader	-13 141	-71 174
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-69 099</b>	<b>-150 732</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 845	-64 730
	Revisionsarvode	-4 011	-3 675
	Övriga arvoden	-1 719	0
	Sociala avgifter	-13 991	-16 800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-76 566</b>	<b>-85 205</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-462 030	-479 822
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-71 097	-50 294
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-533 127</b>	<b>-530 116</b>
Not 8	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	707	1 271
	Ränteintäkter placeringar	23 288	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	30 473	39 029
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>54 468</b>	<b>40 300</b>
Not 9	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-547 347	-687 166
	Övriga räntekostnader	-600	-625
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-547 947</b>	<b>-687 791</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 356 117	30 309 850
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 275	87 275
	Årets investeringar	0	1 046 267
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>31 443 392</b>	<b>31 443 392</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 749 815	-13 269 993
	Årets avskrivningar	-462 030	-479 822
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 211 845</b>	<b>-13 749 815</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>17 231 547</b>	<b>17 693 577</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	970 000	556 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>90 970 000</b>	<b>95 556 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 422 800	19 422 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>19 422 800</b>	<b>19 422 800</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	502 943	502 943
	Årets investeringar	104 008	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>606 951</b>	<b>502 943</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-202 760	-152 466
	Årets avskrivningar	-71 097	-50 294
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-273 857</b>	<b>-202 760</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>333 094</b>	<b>300 183</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	602 453	1 060 282
	Övriga fordringar	13 111	16 551
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>615 564</b>	<b>1 076 833</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	74 920	69 535
	Upplupna ränteintäkter	40 528	27 618
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 033	134 159
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>257 481</b>	<b>231 312</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	600 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>600 000</b>	<b>0</b>
Not 16	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Collector Bank	957 175	1 020 035
	Aros Kapital	28 532	26 163
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>985 707</b>	<b>1 046 199</b>



**Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	3,0%	2027-03-28	4 586 400	47 040
SE-Banken Bolån	3,27%	2029-03-28	5 261 009	157 828
SE-Banken Bolån	2,63%	2026-02-28	6 188 192	62 824
			<b>16 035 601</b>	<b>267 692</b>
Långfristig del			9 642 541	
Nästa års amortering av långfristig skuld			204 868	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 188 192	
Kortfristig del			6 393 060	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			267 692	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 070 768	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	807	0
Inre fond	114 658	114 658
Övriga kortfristiga skulder	8 391	3 311
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>123 856</b>	<b>117 969</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	332 546	309 275
Upplupna räntekostnader	91 531	132 335
Övriga upplupna kostnader	73 553	298 377
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>497 630</b>	<b>739 987</b>

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Uppsala 2025-11-10

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

Mailen Lamminen  
Birgitta Grell  
Robert Andersson  
Johan Karlsson  
Johan Holmin  
Rebecca Lindqvist  
Mikael Falk

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Linnéa Tochtermann  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 18 Liljan i Uppsala , org.nr. 717600-4534

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala för räkenskapsåret 2024-2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala för räkenskapsåret 2024-2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala  
Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linnéa Tochtermann  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 18 Liljan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mailen Lamminen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 15:09:48



### Johan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-23 kl. 14:34:47



### Mikael Falk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 22:25:51



### Rebecca Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 07:47:37



### Johan Holmin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-22 kl. 18:06:02



### Birgitta Grell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 17:20:39



### Robert Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 22:20:02



### Linnéa Tochtermann

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 11:37:23



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 14:54:31



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 18 Liljan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Linnéa Tochtermann

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 11:39:24



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 14:53:36

