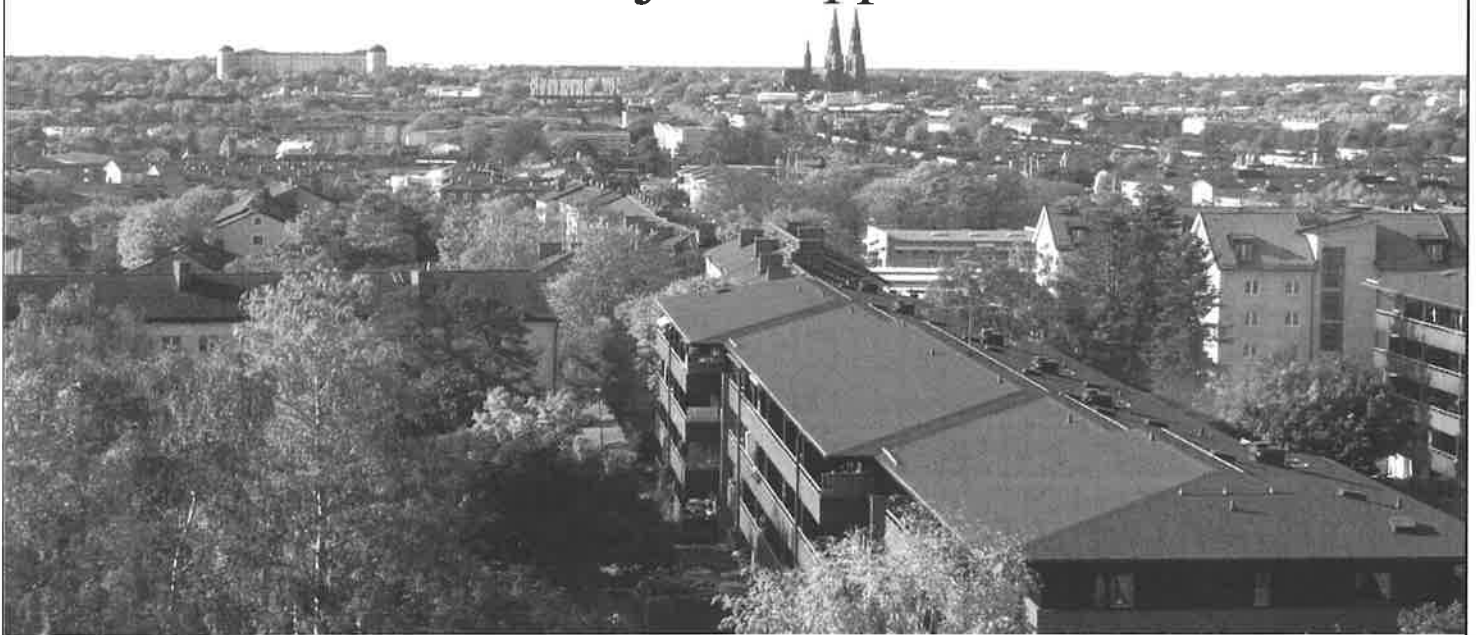


2018/2019
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Bostadsrättsförening
15 Liljan i Uppsala



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 månadersperiod. 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 Upplands Boservice AB

HSB Brf 15 Liljan i Uppsala
Org nr 717600-4914

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 15 Liljan i Uppsala (717600-4914) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 36:5 som byggdes år 1944 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 den 4 juni 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 december 2018.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Fredrik Jansson	Ordförande
Bachar Chadaideh	Vice ordförande
Stina Lindelöw	Sekreterare
Lena Lindskog	Ledamot
Lotta Frithiof	Ledamot
Oscar Schönborg	Ledamot
Camilla Lundin	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Mattias Karlsson	Suppleant
Mattias Söder	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Jansson, Lena Lindskog och Bachar Chadaideh samt suppleanten Mattias Söder

Firmatecknare är Fredrik Jansson, Bachar Chadaideh, Stina Lindelöw och Mikael Norell, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Ola Westin med Annika Eriksson som suppleant, valda av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.
I valberedningen ingår Anette Gustavsson och Jan-Olov Öberg (sammankallande).

Som intern förvaltare har Mikael Norell från HSB Uppsala fungerat.

Studie- och fritidsledare under året har varit Bachar Chadaideh.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Städservice AB	Trappstäd
Vattenfall AB	Elnät och fjärrvärme
Upplands Energi AB	Elhandel
Uppsala Vatten & Avfall AB	Kärlosortering
Returpappercentralen AB	Brännbart och kompost
Telenor AB	Bredband och kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 151 147 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 198 217kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 355 860 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft planerat underhåll för 355 860 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Kassaflödet är negativt på grund av det planerade underhållet.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 902 475 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 590 470 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 355 860 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Vi har påbörjat arbetet med ventilationsbyte på taken. Bytet är planerat till första halvan av 2020. Kostnaden är beräknad till 1 500 000 kr och kommer att bekostas av föreningens kassa.

Under året har vi utfört följande underhåll: Fräschat upp rabatter och köpt in nya träd. Målat källardörrar och lyktstolpar. Bytt belysningsarmatur på gården. Uppdaterat samtliga grillplatser med nya möbler. Vi har renoverat styrelsens möteslokal. Vi har bytt expansionskärl, cirkulationspump och avgasare i föreningens undercentral, samt avlägsnat det gamla avhärdningsaggregatet.

Under 2018 säkte vi månadsavgiften för föreningens medlemmar med 10 % och efter mer än ett år kan vi konstatera att det ekonomiska läget fortfarande är stabilt. Vi ser ingen risk för någon höjning av avgiften de närmsta åren. Föreningen kommer även fortsättningsvis kunna stå för avgiften för bredband och kabel-tv för föreningens medlemmar.

2005 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
2010 byttes samtliga lägenhetsfönster ut.
2011 byttes avloppssystemet ut på Ymergatan 13 och S:t Göransgatan 20 (på grund av skada).
2015 totalrenoverades taken på båda husen.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes september 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 680 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 168 (163).
Under året har 12 (13) bostadsrätter överlåtit.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 36:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 111 424 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 002 000 kr. Föreningens hus byggdes 1944.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	30 st
med sammanlagd yta av 6 250 kvm	2 rok	46 st
	3 rok	28 st
	4 rok	8 st
Summa bostadslägenheter		112 st
Lokal och förråd (127 kvm)		6 st
Garage		1 st
P-plats med el-uttag		57 st

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Länsförsäkringar.

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	680	743	755	755
Låneskuld kr/kvm	2 447	2 526	2 620	607
Likvida medel	2 382	2 404	2 127	1 253
Kassalikviditet i %	32,7	197,6	122,4	101,4
Soliditet i %	24,2	24,3	21,5	18,4
Överskott för underhåll kr/kvm	108	173	223	184
Nettoomsättning	4 407	4 804	4 888	4 883
Resultat efter finansiella poster	-151	494	834	-393
Årets resultat	-151	494	834	-393
Eget kapital	5 285	5 436	4 942	4 108
varav underhållsfond	1 902	1 277	481	609
Utfört underhåll	356	120	99	1 120

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 samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 875	1 277 250	3 481 030	493 559	5 435 714
Avsättning till fond för yttre underhåll		745 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-119 775			
Balanseras i ny räkning			-131 666	-493 559	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-151 147	-151 147
Belopp vid årets utgång	183 875	1 902 475	3 349 364	-151 147	5 284 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 349 364
Årets resultat	-151 147
Att disponera	3 198 217
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	590 470
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-355 860
Balanserat resultat	2 963 607
Summa	3 198 217

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 406 944	4 803 624
Summa rörelseintäkter		4 406 944	4 803 624
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 620 222	-3 455 059
Övriga externa kostnader	4	-39 394	-11 602
Personalkostnader och arvoden	5	-151 548	-123 334
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-486 651	-486 651
Summa rörelsekostnader		-4 297 815	-4 076 646
Rörelseresultat		109 129	726 978
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 705	4 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 981	-237 476
Summa finansiella poster		-260 276	-233 419
Resultat efter finansiella poster		-151 147	493 559
Resultat före skatt		-151 147	493 559
Årets resultat		-151 147	493 559

20

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	19 285 086	19 771 738
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>19 285 086</u>	<u>19 771 738</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		19 285 586	19 772 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		11 021	8 241
Övriga fordringar	9	2 381 679	2 401 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	304 276	167 662
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 696 976</u>	<u>2 576 903</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	240	5 272
Summa kassa och bank		<u>240</u>	<u>5 272</u>
Summa omsättningstillgångar		2 697 216	2 582 175
SUMMA TILLGÅNGAR		21 982 802	22 354 413

Handwritten mark

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		183 875	183 875
Fond för yttre underhåll		1 902 475	1 277 250
Summa bundet eget kapital		2 086 350	1 461 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 349 364	3 481 030
Årets resultat		-151 147	493 559
Summa fritt eget kapital		3 198 217	3 974 589
Summa eget kapital		5 284 567	5 435 714
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 816 885	8 402 224
Summa långfristiga skulder		8 816 885	8 402 224
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 901 792	7 693 819
Leverantörsskulder		260 112	104 439
Skatteskulder		8 485	17 083
Övriga skulder	13	109 239	124 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	601 722	576 176
Summa kortfristiga skulder		7 881 350	8 516 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 982 802	22 354 413

Kassaflödesanalys	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-151 147	493 559
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	486 651	486 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>335 504</u>	<u>980 210</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-137 501	-33 990
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	156 901	-68 356
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>354 904</u>	<u>877 864</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-377 366	-600 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-377 366</u>	<u>-600 410</u>
Årets kassaflöde	-22 462	277 454
Likvida medel vid årets början	2 404 281	2 126 827
Likvida medel vid årets slut	<u>2 381 819</u>	<u>2 404 281</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto in i de likvida medlen.

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

Avskrivningar av byggnader har förändrats och sker enligt en rak 74-årig avskrivningsplan, varav det återstår 51 år. Fönsterinvesteringen skrivs av enligt en rak 30-årig avskrivningsplan, varav det återstår 21 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6 902 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 248 372	4 641 832
Hysesintäkter lokaler	35 244	34 524
Hysesintäkter garage	10 296	10 080
Hysesintäkter p-platser	81 000	80 640
Överlåtelseavgift	16 132	14 686
Pantförskrivningsavgift	9 200	6 762
Övriga intäkter	6 700	15 100
Summa nettoomsättning	4 406 944	4 803 624

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	428 480	415 556
Serviceavtal	44 657	74 465
Entreprenadstäd	123 575	117 740
Förbrukningsmaterial	12 213	5 971
Reparationer	238 405	370 807
Elavgifter	211 834	205 492
Uppvärmning	1 076 869	1 111 565
Vatten och avlopp	229 785	191 727
Sophämtning	164 097	122 544
Fastighetsförsäkringar	49 730	47 071
Kabel-TV, bredband m.m	225 049	222 313
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	168 464	161 184
Administrativ förvaltning enligt avtal	107 332	103 660
Vicevärdstjänster enl avtal	134 244	131 156
Övriga externa tjänster, drift	7 019	0
Studie- och fritidsverksamhet	7 813	11 953
Medlems- och föreningsavgifter	34 200	34 200
Övriga driftskostnader	596	7 880
Summa driftkostnader	3 264 362	3 335 284
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	36 317	0
Planerat underhåll mark	12 125	0
Planerat underhåll ventilation	81 159	42 200
Planerat underhåll värme	144 197	0
Planerat underhåll el-installationer	82 062	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	77 575
Summa underhållskostnader	355 860	119 775
Summa fastighets- och driftkostnader	3 620 222	3 455 059

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	28 335	444
Konsultarvoden	213	4 273
Revisionsarvode extern revisor	10 810	7 145
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	36	-260
Summa övriga externa kostnader	39 394	11 602

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Styrelsearvoden	92 897	84 000
Arvoden föreningsrevisor	4 972	4 961
Arvode valberedning	4 965	4 510
Övriga arvoden	14 400	1 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	34 314	28 663
Summa personalkostnader och arvoden	151 548	123 334

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 691	4 057
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	11	0
Ränteintäkter från skattekonto	3	0
Räntekostnader	-262 981	-237 476
Summa finansiella poster	-260 276	-233 419

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	35 899 333	35 899 333
Ingående avskrivning på byggnader	-16 239 150	-15 752 498
Årets avskrivningar, byggnader	-486 651	-486 651
Bokförda värden byggnader	<u>19 173 532</u>	<u>19 660 184</u>
Mark	111 554	111 554
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>19 285 086</u>	<u>19 771 738</u>
Taxeringsvärde byggnad	56 002 000	47 858 000
Taxeringsvärde mark	55 422 000	38 286 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	329 050
I avräkning med HSB Uppsala	2 381 579	2 069 958
Skattekonto	100	1 992
Summa övriga fordringar	<u>2 381 679</u>	<u>2 401 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	20 518	18 599
Sophämningskostnader	6 850	28 321
Försäkringspremier	16 664	16 400
Kabel-TV avgifter m.m.	17 798	4 378
Förvaltningsavtal	71 166	97 164
Upplupna ränteintäkter	1 663	2 800
Övrigt upplupet och förutbetalt	169 617	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	304 276	167 662

Not 11 Kassa och bank

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Handkassa	240	5 272
Summa kassa och bank	240	5 272

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	15 718 677	16 096 043
Summa långfristiga skulder	15 718 677	16 096 043
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	28 605 530	28 605 530
Summa ställda säkerheter	28 605 530	28 605 530

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	3,720	2020-09-01	1 387 488
Stadshypotek	1,350	2019-10-03	2 299 911
Stadshypotek	1,170	2021-06-01	2 932 652
Stadshypotek	1,240	2020-06-01	1 784 073
Stadshypotek	1,130	2021-06-01	1 755 122
Stadshypotek	1,100	2019-10-30	2 400 267
Stadshypotek	1,150	2022-06-01	3 159 164
Summa			15 718 677
Avgår lån för omförhandling 2019			-6 901 792
Totalt			8 816 885

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 7 598 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fond för inre underhåll	106 742	110 218
Övriga kortfristiga skulder	2 497	14 740
Summa övriga skulder	109 239	124 958

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löner och arvoden	117 805	110 346
Arbetsgivaravgifter	36 897	34 333
Reparationskostnader	0	2 260
Arvode revision	10 100	9 240
Elavgifter	16 531	15 120
Uppvärmningskostnader	42 412	44 655
Förutbetalda hyror och avgifter	326 061	344 926
Upplupna räntekostnader	51 916	15 296
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	601 722	576 176

Uppsala 2019 -11-06



Fredrik Jansson

Bachar Chadaideh



Stina Lindelöw



Lena Lindskog



Charlotte Frithiof



Oskar Schönborg



Camilla Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -11-13.



Ola Westin

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 15 Liljan i Uppsala, org.nr. 717600-4914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 15 Liljan i Uppsala för år 2018-2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 15 Liljan i Uppsala för år 2018-2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den 13/11-2019

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Ola Westin
Av föreningen vald 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).

Upplands Boservice 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 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se