



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf 15 Liljan i Uppsala

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 15 Liljan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4914 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 36:5	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 250
1	lokal	60
7	förråd	102
39	p-platser	0
18	p-platser med laddbox	0
3	garageplats	36
Totalt 180 objekt		6 448

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 46 st 2 rok, 28 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Jansson	Ordförande
Åsa Lundholm	Ledamot
Sonja Preuss	Ledamot
Pär Schönborg	Ledamot
Kajsa Röhnisch	Ledamot
Mikael Falk	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Anton Hægervik	Suppleant
Carl Engström	Suppleant
Malin Svensson	Suppleant
Conny Edström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kajsa Rönnisch, Åsa Lundholm, Carl Engström och Conny Edström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Jansson, Sonja Preuss, Pär Schönborg och Kajsa Röhnisch.

Revisorer har varit: Peter Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan-Olov Öberg (sammankallande) och Annette Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-30. På den ordinarie stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2025-03-10 med anledning av nya stadgar. På extrastämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 062 619 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 602 557 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10% fr.o.m. 2026-01-01.

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 negativt 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. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-05-21.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 659 632 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 1 313 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 282 708 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-07.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Lackning av träportar, 12 st.
- Målning av betong, utvändiga källartrappor, 5 st.
- Målning plåtdörr till gamla sophus utvändigt, 10 st.
- Stampolning samtliga lägenheter, 112 st.

Pågående arbeten:

- Arbeta med installering av IMD, gemensamt elavtal pågår.
- Mätning av sprickor i trapphus och fasad, sättning undercentral pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Byte samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar.
2011	Utbyte avloppssystem mot Ymergatan 13 och St Göransgatan 20 (pga skada).
2015	Totalreovering av tak på båda husen.
2020	Installation av laddbox för elbilsaddning, 2 uttag på gemensam p-plats.
2021/22	Byte fläktar för mekanisk frånluft, rökgasfläktar och radiatorventiler. Rensning ventilationskanaler samt justering och komplettering av ventilationssystem.
2022	Byte samtliga maskiner i alla tvättstugor.
2024	Asfaltering av gemensam körbana på stora parkeringen tillsammans med Brf Åttan och Brf 18 Liljan. Asfaltering av delar av föreningens egna parkeringsyta.
2024	Installation av laddbox för elbilsaddning på 18 platser.

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

Årtal	Åtgärd
2028	Putsning av fasader

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	-27	32	71	49	74
Skuldsättning, kr/kvm	2 702	2 802	2 546	2 611	2 302
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 788	2 812	2 597	2 655	2 348
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	308	304	268	272	264
Årsavgifter, kr/kvm	745	723	693	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	762	765	721	694	689
Nettoomsättning, tkr	4 913	4 751	4 587	4 426	4 396
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 063	-896	-209	-2 191	-1 649
Soliditet, %	-4	2	7	7	18

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 drift- och räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10% fr.o.m. 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	183 875	0	0	183 875
Underhållsfond, kr	1 638 125	0	2 021 507	3 659 632
S:a bundet eget kapital, kr	1 822 000	0	2 021 507	3 843 507
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-622 125	-896 306	-2 021 507	-3 539 938
Årets resultat, kr	-896 306	896 306	-1 062 619	-1 062 619
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 518 431	0	-3 084 126	-4 602 557
S:a eget kapital, kr	303 569	0	-1 062 619	-759 050

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 373 785 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår det att det nu är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2024/2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 1 313 000 kr till underhållsfonden och ianspråksta 282 708 kr ur underhållsfonden för 2024/2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 518 431
Årets resultat, kr	-1 062 619
Reservation till underhållsfond, kr	-2 678 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	656 493
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 602 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 602 557

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 913 492	4 750 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	45 863
Summa Rörelseintäkter		4 913 492	4 796 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 488 343	-4 329 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 036	-78 614
Personalkostnader	Not 6	-227 210	-177 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-603 963	-729 055
Summa Rörelsekostnader		-5 542 552	-5 314 942
Rörelseresultat		-629 060	-518 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 033	-78 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-435 592	-299 557
Summa Finansiella poster		-433 559	-378 066
Resultat efter finansiella poster		-1 062 619	-896 306
Resultat före skatt		-1 062 619	-896 306
Årets resultat		-1 062 619	-896 306

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	16 035 701	16 623 631
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	202 947	218 980
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 238 648	16 842 611

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

16 239 148 **16 843 111**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 579 837	1 738 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	182 906	394 524
Summa Kortfristiga fordringar		1 762 743	2 132 117

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	83	677
Summa Kassa och bank		83	677

Summa Omsättningstillgångar

1 762 826 **2 132 794**

Summa Tillgångar

18 001 974 **18 975 905**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	183 875	183 875
Fond för yttre underhåll	3 659 632	1 638 125
Summa Bundet eget kapital	3 843 507	1 822 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 539 938	-622 125
Årets resultat	-1 062 619	-896 306
Summa Ansamlad förlust	-4 602 557	-1 518 431

Summa Eget kapital

-759 050 **303 569**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 787 101	3 204 836
Summa Långfristiga skulder		4 787 101	3 204 836

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 635 023	14 373 040
Leverantörsskulder	Not 16	413 915	324 524
Skatteskulder		16 494	-46 928
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	111 905	99 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	796 586	717 513
Summa Kortfristiga skulder		13 973 923	15 467 500

Summa Skulder

18 761 024 **18 672 336**

Summa Eget kapital och skulder

18 001 974 **18 975 905**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-629 060	-518 241
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	603 963	729 055
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	603 963	729 055
Erhållen ränta	2 033	-78 056
Erlagd ränta	-419 060	-290 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-442 124	-157 450
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	198 934	-299 072
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	227 908	180 758
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	426 842	-118 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 282	-275 764
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-213 062
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-213 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-155 752	1 344 248
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 752	1 344 248
Årets kassaflöde	-171 034	855 422
Likvida medel vid årets början	1 662 159	806 738
Likvida medel vid årets slut	1 491 125	1 662 159

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: 15 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 6 836 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	4 655 992	4 521 848
	Hyror lokaler	23 804	33 984
	Hyror garage och parkeringsplatser	181 560	141 552
	Hyror förbrukningsbaserad	37 064	19 388
	Hyror övrigt	13 860	1 360
	Övriga primära intäkter	42 252	34 186
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 954 532	4 752 318
	Hysesbortfall	-41 040	-1 480
	<i>Summa</i>	-41 040	-1 480
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 913 492	4 750 838

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter*	0	45 863
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	45 863

*Föregående år avser elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-758 612	-738 059
	Snö och halk-bekämpning	-2 500	-3 750
	Reparationer	-245 169	-300 541
	Planerat underhåll	-282 708	-373 785
	Försäkringsskador	-205 081	-4 401
	El	-206 502	-195 900
	Uppvärmning	-1 369 262	-1 331 096
	Vatten	-412 453	-379 894
	Sophämtning	-161 733	-207 790
	Fastighetsförsäkring	-104 468	-101 044
	Kabel-TV och bredband	-253 380	-240 229
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-195 618	-181 048
	Förvaltningsavtalskostnader	-290 856	-272 302
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 488 343	-4 329 840

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-472	-4 694
	Administrationskostnader	-50 441	-4 684
	Extern revision	-22 800	-12 200
	Konsultkostnader	-66 911	0
	Medlemsavgifter	-22 600	-45 200
	Föreningsverksamhet	-14 070	-11 105
	Övriga förvaltningskostnader	-45 742	-731
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-223 036	-78 614

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-148 325	-143 438
	Revisionsarvode	-13 200	-1 067
	Övriga arvoden	-12 000	9 030
	Sociala avgifter	-52 485	-41 959
	Övriga personalkostnader	-1 200	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-227 210	-177 434

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Uppsala*	902	-80 353
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 131	1 844
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 033	-78 509

* I föregående års bokslut bokades upplupna räntekostnader för 80 353 kr felaktigt på ränteintäkter.

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut*	-435 128	-298 488
	Övriga räntekostnader	-464	-1 069
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-435 592	-299 557

* I föregående års bokslut bokades upplupna räntekostnader för 80 353 kr felaktigt på ränteintäkter.

Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 899 333	35 899 333
	Ingående anskaffningsvärde mark	111 554	111 554
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	36 010 887	36 010 887
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 387 256	-18 674 234
	Årets avskrivningar	-587 930	-713 022
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-19 975 186	-19 387 256
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 035 701	16 623 631
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	211 000	260 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	42 000	48 000
	Summa	134 253 000	143 308 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 605 530	28 605 530
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	28 605 530	28 605 530
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	240 500	27 438
	Årets investeringar	0	213 062
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	240 500	240 500
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 520	-5 487
	Årets avskrivningar	-16 033	-16 033
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-37 553	-21 520
	<i>Utgående redovisat värde</i>	202 947	218 980

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 491 042	1 661 482
	Övriga fordringar	88 795	76 861
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 579 837	1 738 343
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	34 914	34 640
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 992	359 884
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	182 906	394 524
Not 14	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	83	677
	<i>Summa Kassa och bank</i>	83	677

Not 15 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>
Stadshypotek	0,86%	2025-12-30	2 209 836	0
Stadshypotek	1,7%	2027-03-01	995 000	0
Stadshypotek	3,3%	2025-09-03	1 526 234	77 876
Stadshypotek	3,3%	2025-09-30	1 553 201	77 876
Stadshypotek	3,3%	2025-10-10	1 500 000	0
Stadshypotek	2,68%	2026-09-30	1 493 434	0
Stadshypotek	3,03%	2029-10-30	2 298 667	0
Stadshypotek	2,6%	2026-06-01	2 812 956	0
Stadshypotek	2,6%	2026-06-01	3 032 796	0
			17 422 124	155 752
Långfristig del			4 787 101	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 635 023	
Kortfristig del			12 635 023	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			155 752	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			623 008	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,58%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Leverantörsskulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	413 915	324 524
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	413 915	324 524

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	74 692	85 366
Övriga kortfristiga skulder	37 214	13 985
<i>Summa Övriga skulder</i>	111 905	99 351

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	390 117	387 675
	Upplupna räntekostnader	96 885	80 353
	Övriga upplupna kostnader	309 584	249 485
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	796 586	717 513

Årsredovisningens är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2025-11-22.

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

Fredrik Jansson
Åsa Lundholm
Sonja Preuss
Pär Schönborg
Kajsa Röhnisch
Mikael Falk

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Peter Andersson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

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 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 15 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 ledamöter 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

Peter Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 15 Liljan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Jansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 09:50:01



Pär Schönborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-23 kl. 15:23:42



Åsa Lundholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 14:07:27



Mikael Falk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-23 kl. 15:39:46



Kajsa Röhnisch

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 14:47:57



Sonja Preuss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 08:38:41



Peter Andersson

Revisor

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



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 16:50:49



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 15 Liljan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 11:12:43



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 16:49:31



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.