

Årsredovisning

Brf Liljan Nr 3
773200-0430



Styrelsen för Brf Liljan nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Orren 4, 16 och 17 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Orren 4, 16 och 17 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 61 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Den totala boytan är ca 2 874 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2025 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Nilsson	Ledamot	Ordförande
Britt-Marie Jansson	Ledamot	
Per Nordh	Ledamot	
Lena Nordahl	Ledamot	
Malin Kildén	Ledamot	
Hugo Barthelson	Ledamot	
Siv Grundö	Suppleant	
Monica Högling	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen och vicevärd har utgått/reserverats med 70 000 kr respektive 15 000kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie LR-Revision

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-01-26.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Fastighet & Trädgårdstjänst om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelse skett.

Antal anställda

Johan Nilsson

Vice värd

Anders Jönsson

Vice värd

Verksamhet under året som gått

Gästlägenheten har varit uthyrd 64 nätter under 2025, administrationen för intäkterna hanteras av styrelsen. Detta fungerar bra.

Även detta år har va-taxan och fjärrvärmepriset ökat. Detta påverkar föreningens ekonomi och möjligheter att göra kostsamma underhåll. Därför har Jobbet med källargolvet och nya förråd fortfarande pausats i väntan på bättre ekonomi och att det nya tunnelbygget ska bli färdigt.

Fortfarande förekommer det nu och då problem med vattenskador i badrum. Styrelsen är noga med att om en hyresgäst själv orsakat skadan t.ex genom att vara oaktsam eller har underlåtit att ha kontroll så tar föreningen ingen del av kostnaden för renovering. Vid en badrumsrenovering där golvbrunnen byts, är det en kostnad som föreningen står för.

Vi har inlett ett samarbete med en Grannförening, detta har varit givande för oss och resulterat i att vi nu undersöker om vi ska ta in en extern aktör för fastighetsförvaltning.

Vi ser över och kontrollerar andrahands uthyrningar, styrelsen måste veta vilka som bor i lägenheten om det händer något. Flera lägenheter ägs av föräldrar men det är barnen som bor i den.

I slutet av året hade vi problem med stölder i källaren, vi var inte ensamma i området men det är otrevligt och otryggt när det händer.

Balco har åtgärdat de balkonger som läckt in, dessa finns i vissa trappuppgångar på översta våningen.

Styrelsen ger regelbundet ut ett informationsbrev till alla boende, höst och vår. Detta görs även om något behöver informeras om akut.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat och ett positivt kassaflöde för räkenskapsår 2025.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% 1/4-2025. Genomsnittlig årsavgift är ca. 787 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1993. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% under 2025 alt. 1 724 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 400	2 269	2 141	2 088
Resultat efter finansiella poster	203	-79	-444	-374
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	746	705	691
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 645	4 718	4 767	4 923
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 645	4 718	4 767	4 923
Sparande per kvm (kr/kvm)	227	148	120	164
Räntekänslighet (%)	5,9	6,3	6,8	7,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	207	204	234
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,9	91,1	93,5	94,6
Soliditet (%)	11,5	10,1	10,4	12,5
Balansomslutning	15 603	15 676	15 947	16 813

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 061	2 286 865	-671 615	-79 143	1 585 168
Avsättning yttre fond		251 260	-251 260		0
Disposition av föregående års resultat:			-79 143	79 143	0
Årets resultat				203 388	203 388
Belopp vid årets utgång	49 061	2 538 125	-1 002 018	203 388	1 788 556

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 002 018
årets vinst	203 388
	-798 630

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	251 260
i ny räkning överföres	-1 049 890
	-798 630

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 399 577	2 268 823
Övriga rörelseintäkter		34 251	84 962
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 433 828	2 353 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 239 385	-1 255 013
Övriga externa kostnader		-144 038	-119 328
Personalkostnader	4	-104 777	-92 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-379 000	-379 000
Summa rörelsekostnader		-1 867 200	-1 845 368
Rörelseresultat		566 628	508 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 934	881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 174	-588 441
Summa finansiella poster		-363 240	-587 560
Resultat efter finansiella poster		203 388	-79 143
Resultat före skatt		203 388	-79 143
Årets resultat		203 388	-79 143

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 198 941	14 577 941
Summa materiella anläggningstillgångar		14 198 941	14 577 941
Summa anläggningstillgångar		14 198 941	14 577 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 916	0
Övriga fordringar		13 931	15 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	76 848	59 600
Summa kortfristiga fordringar		94 695	75 007
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 309 638	1 023 104
Summa kassa och bank		1 309 638	1 023 104
Summa omsättningstillgångar		1 404 333	1 098 111
SUMMA TILLGÅNGAR		15 603 274	15 676 052

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

49 061

49 061

Fond för yttre underhåll

2 538 125

2 286 865

Summa bundet eget kapital

2 587 186

2 335 926

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 002 018

-671 615

Årets resultat

203 388

-79 143

Summa fritt eget kapital

-798 630

-750 758

Summa eget kapital

1 788 556

1 585 168

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

13 350 000

13 560 000

Leverantörsskulder

153 395

170 308

Skatteskulder

3 130

0

Övriga skulder

0

50 477

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

308 193

310 099

Summa kortfristiga skulder

13 814 718

14 090 884

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 603 274

15 676 052

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

203 388

-79 143

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

379 000

379 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

582 388

299 857

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 283

-2 206

Förändring av kortfristiga fordringar

-17 247

-810

Förändring av leverantörsskulder

-16 913

16 282

Förändring av kortfristiga skulder

-49 411

-63 245

Kassaflöde från den löpande verksamheten

496 534

249 878

Finansieringsverksamheten

Amortering

-210 000

-140 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-210 000

-140 000

Årets kassaflöde

286 534

109 878

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 023 104

913 225

Likvida medel vid årets slut

1 309 638

1 023 103

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 261 478	2 143 273
Årsavgifter lokaler	44 100	44 100
Hyror garage och parkeringsplatser	94 000	81 450
	2 399 578	2 268 823

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Arvode teknisk förvaltning	129 494	135 593
Rep och underhåll	68 952	125 892
El	207 718	193 942
Värme	207 045	188 839
Vatten och avlopp	264 443	211 383
Renhållning	59 469	73 219
Snöröjning	7 950	8 304
Fastighetsförsäkring	51 565	47 859
Bevakningskostnader	14 640	5 460
TV/bredband	91 688	118 436
Fastighetsavgift	109 498	103 580
Trädgårdskostnader	9 485	9 574
Övriga driftskostnader	13 650	28 587
OVK/Filter	3 789	4 345
	1 239 386	1 255 013

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelseearvoden	70 000	60 000
Sociala kostnader	19 777	16 777
Vicevärd	15 000	15 000
Bilersättning	0	250
Totalt	104 777	92 027

Styrelsearvode har utbetalats till ett belopp om 60 tkr och reserverats med 10 tkr år 2025 i enlighet med stämmobeslut.

Not 5 Rot-ombyggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 216 207	17 216 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 216 207	17 216 207
Ingående avskrivningar	-12 295 688	-12 016 688
Årets avskrivningar	-279 000	-279 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 574 688	-12 295 688
Utgående redovisat värde	4 641 519	4 920 519

Not 6 Byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 557 421	10 557 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 557 421	10 557 421
Ingående avskrivningar	-900 000	-800 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 000 000	-900 000
Utgående redovisat värde	9 557 421	9 657 421

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 729	16 106
TV/ Bredband	23 181	22 689
Certego	13 526	0
Vänerförvaltning AB	21 435	20 805
Upplupna ränteintäkter	976	0
	76 847	59 600

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea	2,61	2026-05-21	5 790 000
Nordea	2,99	2026-09-22	7 560 000
			13 350 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 350 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 210 000kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 300 000kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	22 314	28 474
Revisionsarvoden	10 500	10 500
Fjärrvärme	31 197	26 696
El	22 565	24 038
Upplupna sociala avgifter	3 000	0
Styresearvoden	10 000	0
Förskottsbetalda avgifter	193 671	203 898
Renhållning	5 061	5 229
Övrigt	8 864	8 864
Påminnelseavgifter	1 020	2 400
Snöröjning		0
	308 192	310 099

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 297 100	18 297 100
	18 297 100	18 297 100

Årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Nilsson
Ordförande

Inga-Lena Nordahl
Ledamot

Britt-Marie Jansson
Ledamot

Per Nordh
Ledamot

Malin Kildén
Ledamot

Hugo Barthelson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 maj 2026



Årsredovisning 2025 för sign 20260518.pdf

(7116314 byte)
SHA-512: 8c07ab45620908010d2b99826031e41de2aa5
5f1f6af43b295c4a5d10bb299e40c4dae90c032b106d35
611f098109fc0361505e5c3bcf14734d3036989bf2d07

Underskrifter

2026-05-22 18:47:09 (CET)



Bittan Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 20:45:53 (CET)



Johan Andreas Fredrik Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 01:41:03 (CET)



Lena Nordahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-18 11:29:53 (CET)



Malin Kildén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-18 20:06:06 (CET)



Per Nordh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-25 11:32:44 (CET)



Siv Mona Margareta Grundö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-25 12:12:55 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ea69830b19e022d14e80547ae4c8aac36991de788e87ac34bff51682814ae6de6d751bc90f52bc8dd561a0425cf32f74a3c4b2a0b153cbf28a4118155be1950d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF LILJAN NR 3

Org.nr 773200-0430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LILJAN NR 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF LILJAN NR 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Karlstad

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signering.

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 maj 2026



BRF Liljan 3 Revisionsberättelse

2025-01-01-2025-12-31.pdf

(143022 byte)
SHA-512: 9fcfa98520718950c19349eebf3c159d01560
c82fdec96b01160945cfa9aaaf3ad1304b65be27bc4167
5a8dc3242d3d0ebac030e3c883dc187fa3a5fd1e3257f

Underskrifter

2026-05-25 12:11:41 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 25

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
ad4f61c2be8816a72b360ad966ee281cb038b41c24a7e92a6ad379b40864bd2a7a000313fd28379175165bccf2f04a3136a4c57eb84c9a75cdd6f428f980e956



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.