

---

# Årsredovisning

för

## Brf Liljan nr 3

773200-0430

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Brf Liljan nr 3  
Org.nr 773200-0430

Styrelsen för Brf Liljan nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Orren 4, 16 och 17 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 63 bostadsrätter.

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.

### Fastighetsförvaltning

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

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelse skett.

### Antalet anställda

Johan Nilsson

Vice värd

### Verksamhet under året som gått

Under året har löpande underhåll skett i normal omfattning samt

- Injektering Geopolymer 133 825 kr.
- Takrengöring 111 844 kr.
- Byte avloppspump 8 263 kr.
- Passersystem 16 682 kr.
- Mindre underhållsarbeten 29 800 kr.

Årets underhåll har kostat 300 443 kr.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Nilsson	Ledamot	Ordförande
Henrik Jonsson	Ledamot	Vice ordförande
Bittan Jansson	Ledamot	
Per Nordh	Ledamot	
Lena Nordahl	Ledamot	
Siv Grundö	Suppleant	
Monica Högling	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Ove Pettersson i föreningen med en av styrelsens ledamöter eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen och vicevärd har utgått med 60 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie LR-Revision
Lennart Hjalmarsson	Ordinarie

### Valberedning

Styrelsen

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-06-12.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2021-12-31	Amortering år 2021
Nordea	1,10%	2022-05-18	6 350 000	100 000
Nordea	0,80%	2023-09-20	8 150 000	200 000

#### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2021.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1993. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% under 2021 alt. 1 459 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

#### Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2011 skall ej inkomstskatt utgå på föreningens ränteintäkter.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 093	2 093	2 072	2 088
Resultat efter finansiella poster	8	263	194	322
Soliditet (%)	14,2	13,9	12,4	11,3
Balansomslutning	17 453	17 788	17 783	17 869

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	49 061	1 513 430	649 209	262 551	2 474 251
Avsättning yttre fond		262 551		-262 551	0
Årets resultat				8 364	8 364
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 061</b>	<b>1 775 981</b>	<b>649 209</b>	<b>8 364</b>	<b>2 482 615</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	649 209
årets vinst	8 364
	<b>657 573</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	8 364
i ny räkning överföres	649 209
	<b>657 573</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 089 073	2 089 213
Övriga rörelseintäkter		3 866	4 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 092 939</b>	<b>2 093 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 475 395	-1 225 695
Personalkostnader	3	-93 282	-86 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-379 000	-379 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 947 677</b>	<b>-1 691 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 262</b>	<b>402 149</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 898	-139 598
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-136 898</b>	<b>-139 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 364</b>	<b>262 551</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 364</b>	<b>262 551</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 364</b>	<b>262 551</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4, 5

15 714 940

16 093 940

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**15 714 940**

**16 093 940**

**Summa anläggningstillgångar**

**15 714 940**

**16 093 940**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9 972

9 440

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

48 224

50 075

**Summa kortfristiga fordringar**

**58 196**

**59 515**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 679 983

1 634 466

**Summa kassa och bank**

**1 679 983**

**1 634 466**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 738 179**

**1 693 981**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**17 453 119**

**17 787 921**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

49 061

49 061

Fond för yttre underhåll

1 775 981

1 513 430

**Summa bundet eget kapital**

**1 825 042**

**1 562 491**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

649 209

649 209

Årets resultat

8 364

262 551

**Summa fritt eget kapital**

**657 573**

**911 760**

**Summa eget kapital**

**2 482 615**

**2 474 251**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

14 500 000

14 800 000

**Summa långfristiga skulder**

**14 500 000**

**14 800 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

125 747

133 881

Skatteskulder

13 607

32 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

331 150

347 251

**Summa kortfristiga skulder**

**470 504**

**513 670**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 453 119**

**17 787 921**

## Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	8 364	262 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	379 000	379 000
Övrigt	-19 263	2 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>368 101</b>	<b>643 966</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-200	21 661
Förändring av kortfristiga fordringar	1 851	-422
Förändring av leverantörsskulder	-8 134	26 695
Förändring av kortfristiga skulder	-16 102	12 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>345 516</b>	<b>704 823</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>

### Årets kassaflöde

45 516                      404 823

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 634 466	1 229 643
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 679 982</b>	<b>1 634 466</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Avskrivning enligt plan.

### Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Arvode teknisk förvaltning	109 910	117 912
Rep och underhåll	300 443	124 132
El	187 201	160 446
Värme	226 808	127 943
Vatten och avlopp	159 973	154 581
Renhållning	55 198	53 359
Snöröjning	4 340	2 035
Fastighetsförsäkring	47 957	47 753
Bevakningskostnader	4 335	4 140
TV/bredband	169 694	194 347
Fastighetsavgift	73 378	91 520
Trädgårdskostnader	524	4 294
Övriga driftskostnader	23 847	62 052
Telefon och porto	1 279	3 837
Revisionsarvode	16 250	9 625
Arvode för ekonomisk förvaltning	67 860	67 349
Förbrukningsmaterial	0	370
Energideklaration	18 125	
Övrigt	8 273	0
	<b>1 475 395</b>	<b>1 225 695</b>

### Not 3 Personalkostnader

	2021	2020
Styreslearvoden	60 000	64 500
Sociala kostnader	16 782	14 369
Vicevärd	16 500	7 500
<b>Totalt</b>	<b>93 282</b>	<b>86 369</b>

#### Not 4 Rot-ombyggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 216 207	17 216 207
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 216 207</b>	<b>17 216 207</b>
Ingående avskrivningar	-11 179 688	-10 900 688
Årets avskrivningar	-279 000	-279 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 458 688</b>	<b>-11 179 688</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 757 519</b>	<b>6 036 519</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 293 000	26 293 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	<b>45 493 000</b>	<b>45 493 000</b>

#### Not 5 Byggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 557 421	10 557 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 557 421</b>	<b>10 557 421</b>
Ingående avskrivningar	-500 000	-400 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-600 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 957 421</b>	<b>10 057 421</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 919	13 984
Vänerförvaltning AB	17 028	16 903
Tele 2	18 277	19 188
Div		0
	<b>48 224</b>	<b>50 075</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea	1,10	2022-05-18	6 350 000
Nordea	0,80	2023-09-20	8 150 000
			<b>14 500 000</b>

	2021	2020
Inteckningar	18 297 000	18 297 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

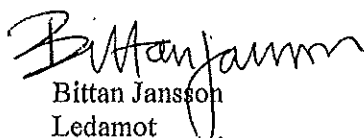
**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

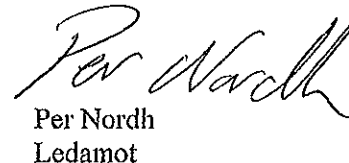
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	27 000	27 000
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Fjärrvärme	41 447	17 058
K-d Energi	28 492	19 216
Upplupna sociala avgifter	12 092	12 092
Bank	4 929	4 929
Styresearvoden	40 000	40 000
Förskottsbetalda avgifter	172 190	221 957
	<b>331 150</b>	<b>347 252</b>

Karlstad DEN 3/5-2022

  
Johan Nilsson  
Ordförande

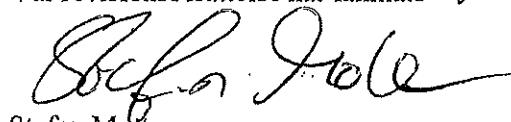
  
Henrik Jonsson  
Vice ordförande

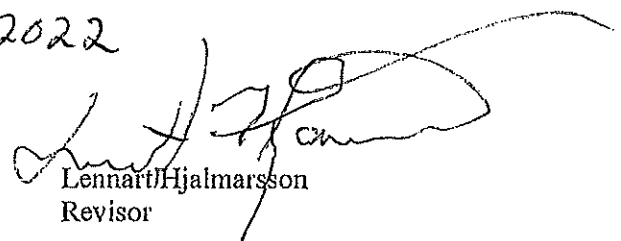
  
Bittan Jansson  
Ledamot

  
Per Nordh  
Ledamot

  
Lena Nordahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/5-2022

  
Stefan Mott  
Godkänd revisor

  
Lennart Hjalmarsson  
Revisor

Bil 2

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljan nr 3

Org.nr 773200-0430

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljan nr 3 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljan nr 3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

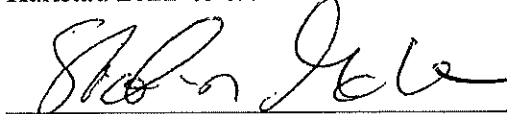
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

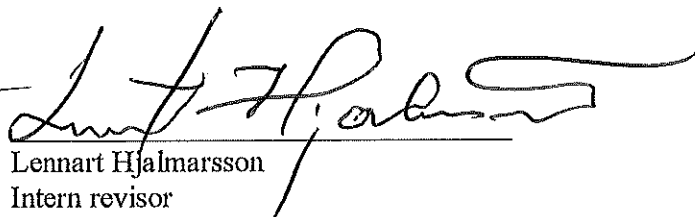
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 2022-05-24



Stefan Mott  
Godkänd revisor



Lennart Hjalmarsson  
Intern revisor