

# Årsredovisning

för

## Brf Liljan nr 3

773200-0430

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Liljan nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 63 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 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen och vicevärd har utgått med 60 000 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 1997-06-12.

### Medlemsinformation

#### Fastighetsförvaltning

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

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 61 röstberättigade medlemmar.

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

#### Antal anställda

Johan Nilsson

Vice värd

Anders Jönsson

Vice värd

#### Verksamhet under året som gått

Under året har löpande underhåll skett i normal omfattning. Föreningen har genomfört radonmätning så att energideklaration nu är komplett. Etapp nummer två av källargolvet har genomförts av GeoBear där golvet har justerats till normal nivå. Även nya förrådsburar har installerats.

Beslut har tagits om att byta leverantör av tv/bredband till Sappa som erbjuder ett bättre avtal prismässigt.

Styrelsen har inget ytterligare att rapportera.

#### Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2023, detta beror främst på ökade drift och räntekostnader. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022-2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% 1/1-2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 705 kr per m<sup>2</sup>. Från och med 1/1-2024 höjdes årsavgifterna med 3% och ytterligarehöjning kommer att ske 1/7-2024 med 5%.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1993. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% under 2023 alt. 1 589 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 141	2 088	2 089	2 089
Resultat efter finansiella poster	-443	-373	8	263
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	691	692	692
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 767	4 923	5 045	5 150
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 767	4 923	5 045	5 150
Sparande per kvm (kr/kvm)	120	164	239	266
Räntekänslighet (%)	6,8	7,1	7,3	7,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	234	200	154
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	94,6	95,1	95,1
Soliditet (%)	10,4	12,5	14,2	13,9
Balansomslutning	15 947	16 813	17 453	17 788

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	1 784 345	649 209	-373 904	<b>2 108 711</b>
Avsättning yttre fond		251 260	-251 260		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-373 904	373 904	<b>0</b>
Årets resultat				-444 400	<b>-444 400</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 061</b>	<b>2 035 605</b>	<b>24 045</b>	<b>-444 400</b>	<b>1 664 311</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	24 045
årets förlust	-444 400
	<b>-420 355</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	251 260
	-671 615
	<b>-420 355</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 141 393	2 087 687
Övriga rörelseintäkter		26 066	11 523
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 167 459</b>	<b>2 099 210</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 653 837	-1 778 391
Övriga externa kostnader		-97 862	-118 368
Personalkostnader	4	-90 928	-40 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-379 000	-379 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 221 627</b>	<b>-2 316 720</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-54 168</b>	<b>-217 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 105	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 337	-156 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 232</b>	<b>-156 394</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-444 400</b>	<b>-373 904</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-444 400</b>	<b>-373 904</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-444 400</b>	<b>-373 904</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 956 941	15 335 940
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 956 941</b>	<b>15 335 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 956 941</b>	<b>15 335 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 236	9 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	66 065	60 001
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 301</b>	<b>69 984</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		913 225	1 407 073
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>913 225</b>	<b>1 407 073</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>990 526</b>	<b>1 477 057</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 947 467</b>	<b>16 812 997</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		49 061	49 061
Fond för yttre underhåll		2 035 605	1 784 345
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 084 666</b>	<b>1 833 406</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		24 045	649 209
Årets resultat		-444 400	-373 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-420 355</b>	<b>275 305</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 664 311</b>	<b>2 108 711</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 700 000	14 150 000
Leverantörsskulder		154 026	156 807
Skatteskulder		0	1 284
Övriga skulder		5 309	35 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	423 821	361 095
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 283 156</b>	<b>14 704 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 947 467</b>	<b>16 812 997</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-444 400	-373 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		379 000	379 000
Övrigt		-2 537	-12 334
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-67 937</b>	<b>-7 238</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-754	-11 778
Förändring av leverantörsskulder		-2 781	31 060
Förändring av kortfristiga skulder		27 625	65 046
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-43 847</b>	<b>77 090</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-450 000	-350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-450 000</b>	<b>-350 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-493 847</b>	<b>-272 910</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 407 073	1 679 983
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>913 226</b>	<b>1 407 073</b>



## 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 026 193	1 986 687
Årsavgifter lokaler	44 100	42 000
Hyror garage och parkeringsplatser	71 100	59 001
	<b>2 141 393</b>	<b>2 087 688</b>

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

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode teknisk förvaltning	164 703	163 036
Rep och underhåll	410 767	467 604
El	219 389	296 717
Värme	185 228	189 476
Vatten och avlopp	181 004	185 543
Renhållning	64 095	75 540
Snöröjning	42 250	17 776
Fastighetsförsäkring	51 977	49 356
Bevakningskostnader	5 216	4 673
TV/bredband	180 999	141 002
Fastighetsavgift	101 032	91 499
Trädgårdskostnader	1 864	11 242
Övriga driftskostnader	44 472	24 237
OVK/Filter	842	59 500
Energioptimering	0	1 189
	<b>1 653 838</b>	<b>1 778 390</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styreslearvoden	60 000	20 000
Sociala kostnader	15 928	4 460
Vicevärd	15 000	15 000
	0	1 501
<b>Totalt</b>	<b>90 928</b>	<b>40 961</b>

Styrelsearvode har utbetalats till ett belopp om 60 tkr 2022 och 2023 i enlighet med stämmobeslut.

### Not 5 Rot-ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
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	-11 737 688	-11 458 688
Årets avskrivningar	-279 000	-279 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 016 688</b>	<b>-11 737 688</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 199 519</b>	<b>5 478 519</b>

### Not 6 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
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	-700 000	-600 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-800 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 757 421</b>	<b>9 857 421</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 647	14 701
TV/ Bredband	30 265	45 300
Vänerförvaltning AB	20 153	0
	<b>66 065</b>	<b>60 001</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,35	2024-05-20	6 000 000	6 200 000
Nordea	4,72	2024-09-20	7 700 000	7 950 000
			<b>13 700 000</b>	<b>14 150 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			13 700 000	14 150 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 400 000kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 700 000 kr

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntor	43 290	37 462
Revisionsarvoden	10 250	10 250
Fjärrvärme	33 172	30 356
K-d Energi	26 656	60 945
Upplupna sociala avgifter	15 928	15 928
Arvode vicevärd	15 000	0
Styresearvoden	60 000	0
Förskottsbetalda avgifter	186 376	182 110
Renhållning	5 434	6 071
Övrigt	8 560	8 008
Fastighetskötsel	0	9 966
Påm.avgifter	660	0
Snöröjning	18 495	0
	<b>423 821</b>	<b>361 096</b>

Karlstad

Johan Nilsson  
Ordförande

Malin Kildén  
Ledamot

Britt-Marie Jansson  
Ledamot

Per Nordh  
Ledamot

Inga-Lena Nordahl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 maj 2024



Liljan2023.pdf  
(149216 byte)  
SHA-512: 1f3329a92c2365927cf9ebd9427be874d8494  
5d15b69820989ef8afd965cc36fec3f41007fae64b7c33  
9bec52c119a52154e934161b62be60e817c22062dfba3

## Underskrifter

2024-05-21 15:05:12 (CET)



**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 11:17:03 (CET)



**Bittan Jansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 11:14:15 (CET)



**Johan Andreas Fredrik Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 11:44:58 (CET)



**Lena Nordahl**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 12:15:00 (CET)



**Per Nordh**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 10:39:32 (CET)



**Malin Kildén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023

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:

f67464c9c3213845e6fc833824ccfe875c5f7714476c798bdc2b7f3d118425d853963b7bc10002b438429d0595e34a4a5e74ed1e5f30d5aac8bfe85ef0daae57



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.