

Årsredovisning

för

Brf Liljan nr 3

773200-0430

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Liljan nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Nilsson	Ledamot	Ordförande
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 fem överlåtelse skett.

Antal anställda

Johan Nilsson
Anders Jönsson

Vice värd
Vice värd

Verksamhet under året som gått

Fortfarande påverkas föreningens ekonomi av det höga ränteläget, båda lånen har omförhandlats och under 2024 har vi haft rörliga räntor. Under året har va-taxan, avfallstaxan och fjärrvärmepriset ökat med ca 20%. Detta sammantaget har gjort att vi även 2024 varit tvungna att höja avgiften.

Jobbet med källargolvet och nya förråd har pausats i väntan på bättre ekonomi.

Styrelsen har tagit över administrationen för uthyrningen av gästlägenheten från Vänerförvaltning för att minska kostnaderna för detta.

Vi bytte bredbandsbolag till Sappa i februari, detta gav också en besparing.

Även detta år har det varit problem med vattenskadorna 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.

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 negativt resultat men ett positivt kassaflöde för 2024, det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% 1/7-2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 746 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1993. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% under 2024 alt. 1 630 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 269	2 141	2 088	2 089
Resultat efter finansiella poster	-79	-443	-373	8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	746	705	691	692
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 718	4 767	4 923	5 045
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 718	4 767	4 923	5 045
Sparande per kvm (kr/kvm)	148	120	164	239
Räntekänslighet (%)	6,3	6,8	7,1	7,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	204	234	200
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,1	93,5	94,6	95,1
Soliditet (%)	10,1	10,4	12,5	14,2
Balansomslutning	15 676	15 947	16 813	17 453

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	2 035 605	24 045	-444 400	1 664 311
Avsättning yttre fond		251 260	-251 260		0
Disposition av föregående års resultat:			-444 400	444 400	0
Årets resultat				-79 143	-79 143
Belopp vid årets utgång	49 061	2 286 865	-671 615	-79 143	1 585 168

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-671 615
årets förlust	-79 143
	-750 758

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	251 260
i ny räkning överföres	-1 002 018
	-750 758

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 268 823	2 141 393
Övriga rörelseintäkter		84 962	26 066
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 353 785	2 167 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 255 013	-1 653 837
Övriga externa kostnader		-119 328	-97 862
Personalkostnader	4	-92 027	-90 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-379 000	-379 000
Summa rörelsekostnader		-1 845 368	-2 221 627
Rörelseresultat		508 417	-54 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		881	7 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 441	-397 337
Summa finansiella poster		-587 560	-390 232
Resultat efter finansiella poster		-79 143	-444 400
Resultat före skatt		-79 143	-444 400
Årets resultat		-79 143	-444 400

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 577 941	14 956 941
Summa materiella anläggningstillgångar		14 577 941	14 956 941
Summa anläggningstillgångar		14 577 941	14 956 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 407	11 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	59 600	66 065
Summa kortfristiga fordringar		75 007	77 301
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 023 104	913 225
Summa kassa och bank		1 023 104	913 225
Summa omsättningstillgångar		1 098 111	990 526
SUMMA TILLGÅNGAR		15 676 052	15 947 467

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 061	49 061
Fond för yttre underhåll		2 286 865	2 035 605
Summa bundet eget kapital		2 335 926	2 084 666
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-671 615	24 045
Årets resultat		-79 143	-444 400
Summa fritt eget kapital		-750 758	-420 355
Summa eget kapital		1 585 168	1 664 311
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 560 000	13 700 000
Leverantörsskulder		170 308	154 026
Övriga skulder		50 477	5 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	310 099	423 821
Summa kortfristiga skulder		14 090 884	14 283 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 676 052	15 947 467

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-79 143	-444 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		379 000	379 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		299 857	-65 400
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 206	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-810	-3 291
Förändring av leverantörsskulder		16 282	-2 781
Förändring av kortfristiga skulder		-63 245	27 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten		249 878	-43 847
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-140 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 000	-450 000
Årets kassaflöde		109 878	-493 847
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		913 225	1 407 073
Likvida medel vid årets slut		1 023 103	913 226

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 143 273	2 026 193
Årsavgifter lokaler	44 100	44 100
Hyror garage och parkeringsplatser	81 450	71 100
	2 268 823	2 141 393

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Arvode teknisk förvaltning	135 593	164 703
Rep och underhåll	125 892	410 767
El	193 942	219 389
Värme	188 839	185 228
Vatten och avlopp	211 383	181 004
Renhållning	73 219	64 095
Snöröjning	8 304	42 250
Fastighetsförsäkring	47 859	51 977
Bevakningskostnader	5 460	5 216
TV/bredband	118 436	180 999
Fastighetsavgift	103 580	101 032
Trädgårdskostnader	9 574	1 864
Övriga driftskostnader	28 587	44 472
OVK/Filter	4 345	842
	1 255 013	1 653 838

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styreslearvoden	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 777	15 928
Vicevärd	15 000	15 000
Bilersättning	250	0
Totalt	92 027	90 928

Styrelsearvode har utbetalats till ett belopp om 60 tkr 2023 och 2024 i enlighet med stämmobeslut.

Not 5 Rot-ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 216 207	17 216 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 216 207	17 216 207
Ingående avskrivningar	-12 016 688	-11 737 688
Årets avskrivningar	-279 000	-279 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 295 688	-12 016 688
Utgående redovisat värde	4 920 519	5 199 519

Not 6 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 557 421	10 557 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 557 421	10 557 421
Ingående avskrivningar	-800 000	-700 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-900 000	-800 000
Utgående redovisat värde	9 657 421	9 757 421

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 106	15 647
TV/ Bredband	22 689	30 265
Vänerförvaltning AB	20 805	20 153
	59 600	66 065

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	3,09	2025-05-21	5 930 000
Nordea	2,99	2025-09-22	7 630 000
			13 560 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 560 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 140 000kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 860 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	28 474	43 290
Revisionsarvoden	10 500	10 250
Fjärrvärme	26 696	33 172
El	24 038	26 656
Upplupna sociala avgifter	0	15 928
Arvode vicevärd	0	15 000
Styresearvoden	0	60 000
Förskottsbetalda avgifter	203 898	186 376
Renhållning	5 229	5 434
Övrigt	8 864	8 560
Påminnelseavgifter	2 400	660
Snöröjning	0	18 495
	310 099	423 821

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 297 100	18 297 100
	18 297 100	18 297 100

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Nilsson
Ordförande

Inga-Lena Nordahl
Ledamot

Britt-Marie Jansson
Ledamot

Per Nordh
Ledamot

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

Brf Liljan nr 3
Org.nr 773200-0430

13 (13)

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2025



Årsredovisning -24 för sign.pdf

(146422 byte)
SHA-512: da67979c987caa26b4af3b26189cd70c943ff
cfb289366e835118feb1bd5b64bb4683af8fc6f7c64f65
0cc918195df17e1f6c225bfef8cd5d8d075f85780bcd4

Underskrifter

2025-05-10 12:41:27 (CET)



Bittan Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-11 20:00:26 (CET)



Johan Andreas Fredrik Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 10:34:47 (CET)



Lena Nordahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-11 17:38:29 (CET)



Per Nordh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-11 20:14:21 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:
29e3b6b2dc1cd09d29d70d5c5d0f3f74b051d13cf598530d22b18f7924829d1846277d29af80de551650c4a53840cbb1dd01e3850b2dc4f6866f8884add0587



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, Sverige.