



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liljan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jörgen Johansson	Ordförande
Anne-Christine Andersson	Ledamot
Eva Agneta Backman	Ledamot
Ingemar Bylund	Ledamot
Moeen Khays	Ledamot
Agneta Christina Wijkström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Johansson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
-------------------	----------------------	------------------

Valberedning

Jesper Nordin	
Anna Pantzar	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aspö-Sundby 1:84	1960	Strängnäs
Luktärten 15	1961	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och Partners Insurance Consulting AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

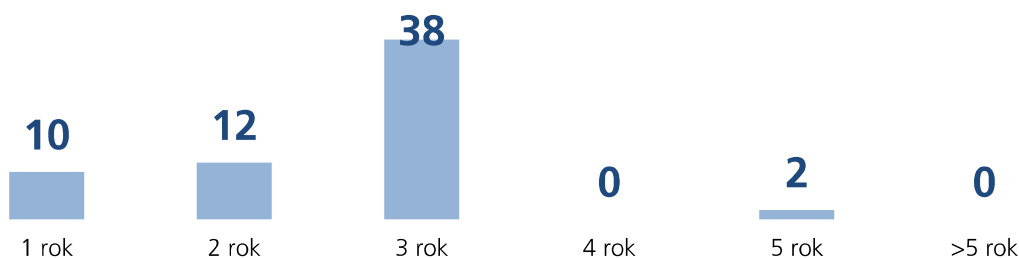
Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 265 m², varav 4 063 m² utgör boyta och 202 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Lokal hus D

Kommentar

Gästrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Köpa nya säkerhetsdörrar till styrelse och gästrum	2019	
Takunderhåll	2019	Börjar med Flodins väg 4
Asfaltering av parkeringsplatser utmed gatan	2019	
Spolning av samtliga avlopp	2019	
Målning av tak över entréerna.	2019	
Byte av balkongplåt	2018	I samråd med SBC
Renoverat och tilläggsisolerat fasaden	2018	I samråd med SBC
Bytt ut samtliga källarfönster	2018	I samråd med SBC
Investerat i nya garageportar till alla 18 garage	2018	
OVK-rensning av vent-system	2017	
Tilläggsisolering under yttertaken	2017	
Målning av väggar i entréer	2017	
Bytt belysning entréer och trapphus	2016	
Byta torkagg.i torkrum hus A	2016	
Renovering och målning av tvättstugor, klinkergolv i tvättutrymmen.	2010 - 2011	
Byte till säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter.	2009	
Byte av staket	2008	
Anslutning bredband stadsnät	2007 - 2008	
Rörstambyte	2005	
Omläggning av tak	2001	
Inglasning balkonger	1993	
Byte fönster	1993	
Planerat underhåll	År	
Byte av portkodssystem	2023	
Takunderhåll tre hus	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	TH1NG Internet
Vatten, el samt sopor	Sevab
Kabel TV	Telenor
Städ	Mälardalens miljöstäd
Utemiljö	Björkner Entreprenad AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Solör Bioenergi

Föreningens ekonomi

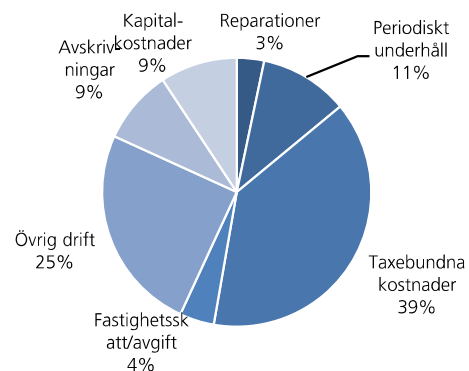
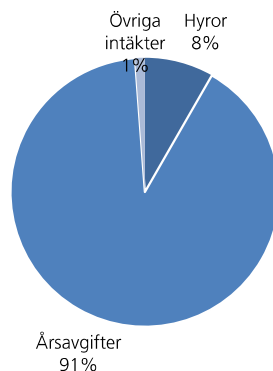
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 864 976	1 329 820
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 568 003	2 539 789
Finansiella intäkter	4 808	352
Minskning kortfristiga fordringar	5 807	3 056
Ökning av kortfristiga skulder	63 335	0
	2 641 952	2 543 197
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 921 968	1 497 090
Finansiella kostnader	217 460	173 793
Ökning av materiella anläggningstillgångar	48 013	0
Minskning av långfristiga skulder	321 180	321 180
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 979
	2 508 620	2 008 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 998 308	1 864 976
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	133 332	535 155

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installerat en laddstolpe med två uttag för laddning av elbilar.

Byte av stamledningsventiler på inkommande värme i samtliga 4 husen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	572	572	558
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 150	3 229	3 308	3 421
Elkostnad/m ² totalyta	32	21	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	104	98	97	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	59	57	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	41	48	53
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	668	633	-13
Nettoomsättning (tkr)	2 560	2 540	2 536	2 481

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 063 m² bostäder och 202 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	202 800	0	0	202 800
Reservfond	80 580	0	0	80 580
Upplåtelseavgifter	152 400	0	0	152 400
Fond för yttre underhåll	3 479 733	876 000	0	2 603 733
S:a bundet eget kapital	3 915 513	876 000	0	3 039 513
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 935 745	-876 000	667 881	-10 727 626
Årets resultat	222 403	222 403	-667 881	667 880
S:a fritt eget kapital	-10 713 342	-653 597	0	-10 059 745
S:a eget kapital	-6 797 830	222 403	0	-7 020 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	222 403
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 059 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-876 000
summa balanserat resultat	-10 713 342

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	252 451
att i ny räkning överförs	-10 460 891

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	2 559 751	2 539 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 251	0
Summa rörelseintäkter		2 568 003	2 539 789

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 655 154	-1 271 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 068	-133 198
Personalkostnader	Not 6	-91 746	-92 878
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-210 980	-201 378
Summa rörelsekostnader		-2 132 948	-1 698 467

RÖRELSERESULTAT**435 055** **841 322****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 808	352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 460	-173 793
Summa finansiella poster		-212 652	-173 441

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**222 403** **667 880****ÅRETS RESULTAT****222 403** **667 880**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	4 397 644	4 560 611
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 397 644	4 560 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 397 644	4 560 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 808	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 005 494	1 869 162
Summa kortfristiga fordringar		2 008 302	1 869 162
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 585	18 200
Summa kassa och bank		6 585	18 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 014 887	1 887 362
SUMMA TILLGÅNGAR		6 412 530	6 447 973

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 200	355 200
Reservfond		80 580	80 580
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 479 733	2 603 733
Summa bundet eget kapital		3 915 513	3 039 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 935 745	-10 727 626
Årets resultat		222 403	667 880
Summa fritt eget kapital		-10 713 342	-10 059 745
SUMMA EGET KAPITAL		-6 797 830	-7 020 233
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 221 513	6 395 733
Summa långfristiga skulder		4 221 513	6 395 733
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 576 065	6 723 025
Leverantörsskulder		110 301	100 455
Skatteskulder		6 216	10 830
Övriga skulder		39 245	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	257 020	238 162
Summa kortfristiga skulder		8 988 847	7 072 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 412 530	6 447 973

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	66 år	66 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 324 544	2 324 544
Hyror parkering	92 020	95 741
Hyror garage	106 000	104 000
Hyror förråd	14 400	14 400
Överlåtelse/pantsättning	21 977	0
Gästlägenhet	900	1 200
Öresutjämning	-89	-96
	2 559 751	2 539 789

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	8 251	0
	8 251	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 075	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 612	22 039
	Snöröjning/sandning	29 390	26 282
	Städning entreprenad	45 444	45 008
	Städning enligt beställning	0	8 406
	Gemensamma utrymmen	399	1 473
	Sophantering	1 862	0
	Gård	2 873	5 691
	Serviceavtal	748	475
	Förbrukningsmateriel	15 052	1 314
	Fordon	0	1 073
		115 454	111 761
	Reparationer		
	Tvättstuga	65 583	0
	Entré/trapphus	0	154
	Lås	2 712	0
	VVS	2 088	0
	Ventilation	0	3 156
	Elinstallationer	4 725	-2 218
	Balkonger/altaner	1 379	0
		76 487	1 092
	Periodiskt underhåll		
	VVS	136 710	0
	Ventilation	115 741	0
		252 451	0
	Taxebundna kostnader		
	El	134 528	89 729
	Värme	443 210	416 156
	Vatten	242 346	252 723
	Sophämtning/renhållning	82 981	85 176
	Grovsopor	6 620	6 403
		909 685	850 187
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 532	74 329
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 292	2 292
	Kabel-TV	0	29 848
	Bredband	119 515	106 887
		201 339	213 356
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 738	94 618
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 655 154	1 271 014

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 140	0
	Tele- och datakommunikation	0	1 899
	Inkassering avgift/hyra	511	463
	Revisionsarvode extern revisor	16 563	15 063
	Föreningskostnader	11 274	788
	Styrelseomkostnader	0	1 396
	Fritids- och trivselkostnader	1 465	1 057
	Förvaltningsarvode	98 104	95 982
	Administration	31 202	4 705
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 560	6 470
	Ej avdragsgilla kostnader	6 250	0
		175 068	133 198
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 999	74 999
	Sociala kostnader	16 747	17 879
		91 746	92 878
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	112 334	112 334
	Förbättringar	98 646	89 043
		210 980	201 378

Not 8	BYGGNADER & MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 448 360	11 448 360
	Nyanskaffningar	48 013	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 496 373	11 448 360
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 887 749	-6 686 371
	Årets avskrivningar enligt plan	-210 980	-201 378
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 098 729	-6 887 749
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 397 644	4 560 611
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	480 000	480 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 590 000	23 073 000
	Taxeringsvärde mark	9 814 000	8 775 000
		37 404 000	31 848 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 848 000	31 432 000
	Lokaler	556 000	416 000
		37 404 000	31 848 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 062	130 062
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	130 062	130 062
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-130 062	-130 062
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-130 062	-130 062
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	229 982	229 982	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	229 982	229 982	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-229 982	-229 982	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-229 982	-229 982	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	13 771	22 386	
	Klientmedel hos SBC	936 995	796 437	
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 339	
		2 005 494	1 869 162	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	2 603 733	1 752 001	
	Reservering enligt stadgar	876 000	876 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-24 268	
	Vid årets slut	3 479 733	2 603 733	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank	1,510 %	2 126 763	2 126 763
	Swedbank	1,460 %	2 094 750	2 094 750
	Swedbank	1,420 %	2 174 220	2 174 220
	Sparbanken	1,150 %	2 526 845	2 500 000
	Sparbanken	1,150 %	1 375 000	1 625 000
	Sparbanken	1,150 %	2 500 000	2 598 025
	Summa skulder till kreditinstitut		12 797 578	13 118 758
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 576 065	-6 723 025
			4 221 513	6 395 733

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 191 678 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 655 100	14 655 100

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	43 030	21 928
	Avgifter och hyror	213 990	216 234
		257 020	238 162

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med 1 januari har månadsavgiften höjts med 2 %.

2 av 3 rörliga lån på Sparbanken har bundits med fast ränta.

Styrelsens underskrifter

Strängnäs den / 2023

Jörgen Johansson
Ordförande

Anne-Christine Andersson
Ledamot

Eva Agneta Backman
Ledamot

Ingemar Bylund
Ledamot

Moeen Khays
Ledamot

Agneta Christina Wijkström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF LILJAN, 719500-0042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LILJAN för år 2022.

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 december 2022 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.

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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 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 av BRF LILJAN för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 370 860	2 324 544	2 324 000
Hyror parkering	87 000	92 020	82 000
Hyror garage	108 000	106 000	102 000
Hyror förråd	14 000	14 400	14 000
Överlåtelse/pantsättning	0	21 977	0
Gästlägenhet	0	900	0
Öresutjämning	0	-89	0
Övriga intäkter	0	8 251	0
	2 579 860	2 568 003	2 522 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-5 075	0
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-14 612	-21 000
Snöröjning/sandning	-29 000	-29 390	-25 000
Städning entreprenad	-50 000	-45 444	-46 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-8 500
Myndighetstillsyn	0	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-399	-4 000
Garage/parkering	0	0	-45 000
Sopphantering	0	-1 862	-1 000
Gård	-7 000	-2 873	-2 000
Serviceavtal	-1 000	-748	-500
Förbrukningsmateriel	-2 000	-15 052	-1 500
	-120 000	-115 454	-155 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-68 000	0	-76 000
Tvättstuga	0	-65 583	-15 000
Lås	0	-2 712	0
VVS	0	-2 088	0
Elinstallationer	0	-4 725	0
Balkonger/altaner	0	-1 379	0
	-68 000	-76 487	-91 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-136 710	0
Ventilation	0	-115 741	0
Mark/gård/utemiljö	0	-78 013	0
	0	-330 464	0
Taxebundna kostnader			
El	-138 000	-134 528	-91 000
Värme	-459 000	-443 210	-433 000
Vatten	-279 000	-242 346	-243 000
Sophämtning/renhållning	-94 000	-82 981	-82 000
Grovsopor	-8 000	-6 620	-7 000
	-978 000	-909 685	-856 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-82 000	-79 532	-76 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-3 000	-2 292	0
Kabel-TV	-131 000	0	-131 000
Bredband	-6 600	-119 515	-6 600
	-222 600	-201 339	-213 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-89 590	-99 738	-90 000
	-89 590	-99 738	-90 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 140	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	0	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-511	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 563	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-11 274	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 465	-2 000
Förvaltningsarvode	-106 000	-98 104	-99 000
Administration	-9 000	-31 202	-11 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 560	-7 000
Ej avdragsgilla kostnader	0	-6 250	0
	-147 000	-175 068	-138 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-74 999	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-16 747	-24 000
	-99 000	-91 746	-99 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-113 000	-112 334	-113 000
Förbättringar	-90 000	-89 043	-90 000
	-203 000	-201 378	-203 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 927 190	-2 201 358	-1 846 100
RÖRELSERESULTAT	652 670	366 644	675 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	21	0
Låneräntor	-227 000	-217 430	-234 000
Övriga räntekostnader	0	-30	0
	-227 000	-212 652	-234 000
RESULTAT	425 670	153 993	441 900

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se