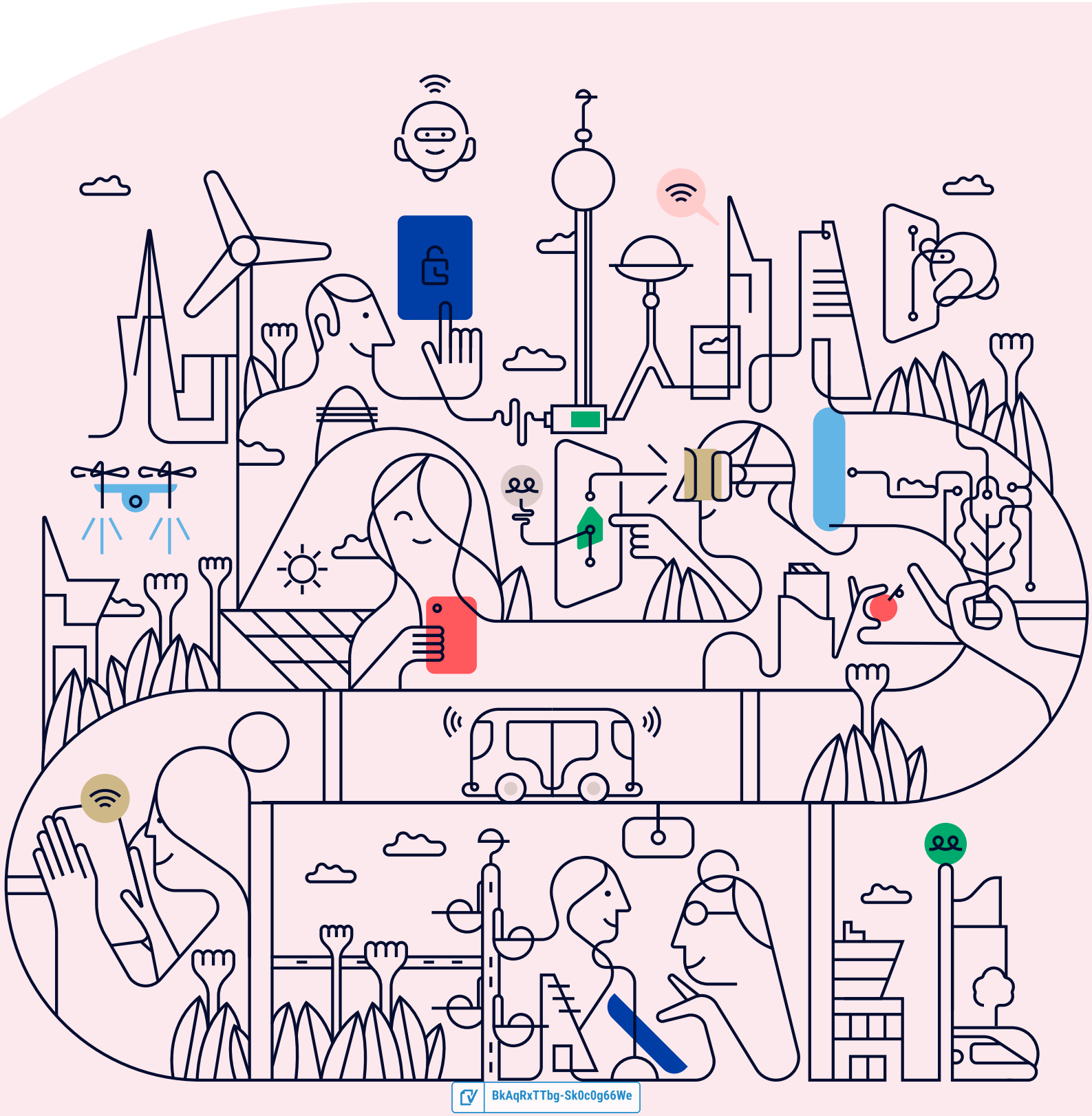
2025
Årsredovisning

Brf Liljan 35



BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan 35

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningsens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Liljan 35	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912-1914 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 465 kvm och 5 lokaler om 333 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 798 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Ehrner	Ordförande
Espen Thorsmæhlum	Styrelseledamot
Lars Erik Petter Jonason	Styrelseledamot
Lennard Björk	Styrelseledamot

Valberedning

Hanna Maisey (Andersson)
Kjell Persson

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (två i förening av ledamöterna)

Revisorer

Malin Reené Karlsson Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2012

Installation av nytt kodlås - Den gamla porttelefonen togs bort, nytt kodlås installerades.
Låsbyte - Låsen till port, tvättstuga, källare och dörr mot gården byttes.
Installation av bredband - Anslutning till Stokabs fibernät via Ownit Broadband AB.
Installation av säkerhetsdörrar - Alla lägenheter samt ingången till restaurang Waan Thai från nedre botten i huset.
Trapphuset målades
Ny städskrubb - Toalettutrymmet på entréplanet sanerades och byggdes om till städskrubb.
Tvättstugan brandskyddas - Hål i taket pluggades igen.
Takbesiktnig - Taket besiktigades av Dimson AB. De konstaterade felen åtgärdades under hösten2013.
Energideklaration - Upprättad i september 2012.
Spolning av stammar - Båda avloppsstammarna spolades. En av stammarna filmades. Inga anmärkningar.
Installation av brandvarnare och släckare - Brandvarnare installerades i alla lägenheter samt i trapphus och källare. Pulversläckare installerades i trapphus och källare (3 st.).
Besiktning av rökkanaler och kakelugnar - Rökkanaler och kakelugnar i fastigheten besiktigades. Alla rökkanaler och några kakelugnar fick anmärkning. Eldning är därför inte tillåten förrän felen har åtgärdats. Ansvaret för detta ligger på respektive lägenhetsinnehavare.
Montering av ny porttavla

2012-2013

Radonmätning - Mätningen skedde mellan december 2012 och mars 2013. Alla mätresultat var inom det tillåtna årsmedelvärdet
Borttransport av grovsopor - Grovsopor från källaren/elcentralen och gården transporterades bort vid flera tillfällen

2013

Byte till nya sopkärl - För att undvika spill pga trasiga sopsäckar.
Installation av fönsterlås i trapphuset - Nederfönster och balkongdörrar i trapphuset säkrades med lås.
Installation av ramp till sopskjulet på gården
Lagning av mindre hål i taket
Brandskydd-kolsyresläckare - Kolsyresläckare installerades i tvättstuga och elcentral.

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

2013 Montering av luddlåda i tvättstuga - För att förhindra att ludd sätter igen avloppsröret.

2015 Fönsterbesiktning - Samtliga fönster i husets bostadsdel besiktigades.
Rensning av till- och frånluftsventilerna i källaren

2016 Obligatorisk brandskyddskontroll

2016-2017 Åtgärder mot fukt i källaren - Fläkt med värmepatron installerad, loggning av luftfuktighet

2017 Reparation och målning av fönster och fönsterdörrar - Enligt underhållsplan

2021 Lättare upprustning hissen (schakt och regulator) - Enligt underhållsplanen
Installation fjärrvärme - I steg 1 gäller installationen varmvatten.
Genomfört stambyte

2022 Frånluftsfläktar, tak - Enligt underhållsplanen
Ny Teknisk Underhållsplan utförd av Driftia - Enligt Styrelsebeslut
OVK - Enligt underhållsplanen

2023 Avfallshantering matavfall installerad

2025 Nya inventarier till tvättstuga (enl. underhållsplan)

Planerade underhåll

2026 Upprustning av hissen
Byta frånluftsfläktar tak
Upprustning källaren
Nya entrédörrar

2027 Målning fönster och balkongpartier

Avtal med leverantörer

Allservice Fönsterputs & städ	Städning
Cityhiss	Hissunderhåll
Comhem AB	TV
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fortum	El
Herr Entrématta AB	Entrémattor
Hissbesiktningar i Sverige AB	Hissbesiktning
Ownit AB	Bredband
Stockholm Vatten Avfall AB	Sophämtning
Storstadens lås HB	Lås
Takjouren AB	Takskottning
Teknisk förvaltare	Driftia

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 114 934	2 100 641	2 032 327	1 895 618
Resultat efter fin. poster	-43 706	-488 128	-77 505	12 845
Soliditet (%)	59	59	59	60
Yttre fond	2 552 447	2 326 016	2 107 247	1 881 686
Taxeringsvärde	75 477 000	75 187 000	75 187 000	75 187 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	621	624	602	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,2	37,5	37,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 543	18 582	18 621	18 660
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 170	13 197	13 225	13 253
Sparande / kvm totalyta, kr	314	74	306	373
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	48	47	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	89	81	64	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	62	61	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	191	191	172	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	4,16	2,22	0,66
Räntekänslighet (%)	29,85	29,75	30,93	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Årets resultat är negativt vilket är en konsekvens av de stora årliga avskrivningarna som sker (622 tkr). Avskrivningarna är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens kassa eller likviditet. Föreningen har ett positivt kassaflöde under 2025, samt ett budgeterat positivt kassaflöde i 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	35 401 246	-	-	35 401 246
Upplåtelseavgifter	2 282 000	-	-	2 282 000
Fond, yttre underhåll	2 326 016	-	226 431	2 552 447
Balkongfond	49 722	-	6 804	56 526
Balanserat resultat	-4 156 660	-488 128	-226 431	-4 871 219
Årets resultat	-488 128	488 128	-43 706	-43 706
Eget kapital	**35 414 196**	**0**	**-36 902**	**35 377 293**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 644 788
Årets resultat	-43 706
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 431
Totalt	**-4 914 925**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-4 914 925**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 114 933	2 100 641
Övriga rörelseintäkter	3	201 596	28 800
Summa rörelseintäkter		**2 316 529**	**2 129 441**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-939 224	-849 602
Övriga externa kostnader	8	-130 594	-143 801
Personalkostnader	9	-89 101	-55 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 264	-621 780
Övriga rörelsekostnader		-40 319	0
Summa rörelsekostnader		**-1 807 501**	**-1 670 378**
RÖRELSERESULTAT		**509 028**	**459 063**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 009	40 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-571 743	-987 959
Summa finansiella poster		**-552 734**	**-947 191**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-43 706**	**-488 128**
ÅRETS RESULTAT		**-43 706**	**-488 128**

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	56 040 437	56 648 700
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 040 437**	**56 648 700**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**56 040 437**	**56 648 700**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 524	13 056
Övriga fordringar	13	2 345 524	1 991 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 137	99 153
Summa kortfristiga fordringar		**2 473 185**	**2 103 627**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 235 733	1 233 472
Summa kassa och bank		**1 235 733**	**1 233 472**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 708 918**	**3 337 099**
SUMMA TILLGÅNGAR		**59 749 355**	**59 985 800**

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 861 000	36 861 000
Fond för yttre underhåll		2 552 447	2 326 016
Kapitaltillskott		822 246	822 246
Balkongfond		56 526	49 722
Summa bundet eget kapital		**40 292 219**	**40 058 984**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 871 219	-4 156 660
Årets resultat		-43 706	-488 128
Summa ansamlad förlust		**-4 914 925**	**-4 644 788**
SUMMA EGET KAPITAL		**35 377 293**	**35 414 196**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 679 085	23 729 085
Leverantörsskulder		44 225	102 305
Skatteskulder		244 428	233 018
Övriga kortfristiga skulder		81 825	117 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	322 499	389 690
Summa kortfristiga skulder		**24 372 062**	**24 571 604**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**59 749 355**	**59 985 800**

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**509 028**	**459 063**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	608 264	621 780
	1 117 291	**1 080 843**
Erhållen ränta	19 009	40 768
Erlagd ränta	-651 042	-966 138
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**485 258**	**155 473**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-327 654	-2 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-70 243	17 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**87 361**	**170 144**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 804	6 804
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-43 196**	**-43 196**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**44 165**	**126 948**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 095 777**	**2 968 830**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 139 942**	**3 095 777**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljan 35 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Ventilation	3,14 %
Byggnad	1,10 - 3,96 %
Yttertak	2,22 %
Dörrar & portar	3,35 %
Stomme och grund	1,10 - 4,00 %
El	4,00 %
Fasader	1,97 %
Stamledningar Värme	4,00 %
Stamledningar VA	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	708 576	708 576
Hyresintäkter bostäder	210 120	210 120
Hyresintäkter lokaler, moms	991 240	975 860
Deb. fastighetsskatt, moms	88 772	81 872
Bredband	30 960	30 960
Hyres- och avgiftsrabatt	-288	-288
Varmvatten	46 896	46 896
Varmvatten, moms	24 756	24 756
Dröjsmålsränta	0	55
Pantsättningsavgift	5 247	4 536
Överlåtelseavgift	4 336	7 165
Administrativ avgift	0	98
Andrahandsuthyrning	4 321	10 037
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	**2 114 933**	**2 100 641**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 112
Försäkringsersättning	0	23 688
Återvunnen moms	201 596	0
Summa	**201 596**	**28 800**

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	68 861	71 979
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 398
Städning enligt avtal	29 593	30 647
Sotning	21 090	0
Hissbesiktning	1 464	1 517
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 538	0
Brandskydd	4 717	4 045
Snöröjning/sandning	4 775	1 215
Serviceavtal	2 355	4 435
Serviceavtal, hissar	2 468	0
Mattvätt/Hyrmattor	4 448	4 683
Förbrukningsmaterial	3 011	0
Summa	**164 320**	**124 918**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 153	0
Tvättstuga	32 142	1 547
Dörrar och lås/porttele	5 780	0
Hissar	0	16 061
Vattenskada	37 307	0
Summa	**85 382**	**17 607**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 497	86 262
Uppvärmning	160 658	145 859
Vatten	113 324	111 082
Sophämtning/renhållning	79 853	68 274
Summa	**423 332**	**411 477**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100 409	115 278
Självrisk	0	15 000
Kabel-TV	6 242	6 496
Bredband	31 301	42 635
Fastighetsskatt	126 698	117 730
Korr. fastighetsskatt	1 540	-1 540
Summa	**266 190**	**295 599**

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 726	0
Inkassokostnader	1 541	2 695
Övriga förluster	7 455	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 350	25 000
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	8 828	470
Förvaltningsarvode enl avtal	74 372	76 949
Överlåtelsekostnad	1 840	13 819
Pantsättningskostnad	4 731	8 377
Administration	4 455	3 525
Konsultkostnader	-3 478	6 621
Föreningsavgifter	5 773	5 544
Summa	**130 594**	**143 801**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 800	42 000
Arbetsgivaravgifter	21 301	13 196
Summa	**89 101**	**55 196**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	573 295	987 959
Dröjsmålsränta	237	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 789	0
Summa	**571 743**	**987 959**

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 217 387	61 217 387
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**61 217 387**	**61 217 387**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 568 687	-3 946 907
Årets avskrivning	-608 264	-621 780
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 176 950**	**-4 568 687**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**56 040 437**	**56 648 700**
I utgående restvärde ingår mark med	*27 989 770*	*27 989 770*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 600 000	23 023 000
Taxeringsvärde mark	47 877 000	52 164 000
Summa	**75 477 000**	**75 187 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	571 987	571 987
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**571 987**	**571 987**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-571 987	-571 987
Utgående ackumulerad avskrivning	**-571 987**	**-571 987**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	428 420	129 113
Skattefordringar	12 895	0
Transaktionskonto	845 817	792 005
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 345 524**	**1 991 418**

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 354	4 435
Förutbet försäkr premier	96 244	91 659
Förutbet kabel-TV	1 545	1 649
Förutbet bredband	5 994	1 410
Summa	**115 137**	**99 153**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,32 %	4 713 984	4 713 984
SEB	2026-10-28	2,29 %	4 713 983	4 713 983
SEB	2026-07-28	2,32 %	6 251 118	6 301 118
SEB	2026-01-28	2,27 %	2 900 000	2 900 000
SEB	2026-03-28	2,30 %	5 100 000	5 100 000
Summa			**23 679 085**	**23 729 085**
Varav kortfristig del			23 679 085	23 729 085

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 429 085 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	248	0
Uppl kostn el	6 718	7 961
Uppl kostnad Värme	20 747	17 374
Uppl kostn räntor	16 202	95 501
Uppl kostn vatten	19 535	18 536
Uppl kostnad Sophämtning	11 424	11 176
Uppl kostnad arvoden	47 900	47 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 050	15 050
Förutbet hyror/avgifter	184 675	176 192
Summa	**322 499**	**389 690**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Espen Thorsmæhlum
Styrelseledamot

Johan Ehrner
Ordförande

Lars Erik Petter Jonason
Styrelseledamot

Lennard Björk
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malin Reené Karlsson
Godkänd revisor

BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 13:00

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 17:19

DOCUMENT ID:
Sk0c0g66We

ENVELOPE ID:
BkAqRxTTbg-Sk0c0g66We

DOCUMENT NAME:
Brf Liljan 35, 769623-2599 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
4a7fac2ea9a76b12c607df57c1e88a2aeabd44fbc2067656448f73deb42293f144fcf375d47ed5bfd57e78a4310c091296204418264a347a7ee17a2696023659

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN GABRIEL EHRNER	Signed	28.04.2026 09:44	eID	Swedish BankID
johan.ehrner@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 09:42	Low	IP: 217.13.230.102
2. ESPEN THORSMÆHLUM	Signed	28.04.2026 10:01	eID	Swedish BankID
espentj@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 10:01	Low	IP: 31.40.213.174
3. Lars Erik Petter Jonason	Signed	05.05.2026 10:11	eID	Swedish BankID
petterjonason@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 10:09	Low	IP: 193.180.57.68
4. LENNARD BJÖRK	Signed	05.05.2026 11:12	eID	Swedish BankID
lennard.bjork@crossnet.se	Authenticated	05.05.2026 08:57	Low	IP: 172.226.49.44
5. Malin Reené Karlsson	Signed	05.05.2026 13:00	eID	Swedish BankID
malin@mcrevision.se	Authenticated	05.05.2026 13:00	Low	IP: 217.211.114.142

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljan 35, 769623-2599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljan 35 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon

SyxAcReapWx-rkC50l6T-e

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Liljan 35 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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 bostadsrättslagen.

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

Stockholm 2026

Malin Carlsson
Godkänd revisor

SyxAcReapWx-rkC50l6T-e

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 13:02

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 17:19

DOCUMENT ID:
rkC50l6T-e

ENVELOPE ID:
SyxAcReapWx-rkC50l6T-e

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
4 pages

SHA-512:
e33757f911cdd22f4961ce85fe51d7f90eee469216d16ac
986059cb88d0a660a824805c07ad81f1d9792b344b191
ec963ae4926d507408e12c17e6c8297edaae

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Reené Karlsson	Signed	05.05.2026 13:02	eID	Swedish BankID
malin@mcrevision.se	Authenticated	05.05.2026 13:01	Low	IP: 217.211.114.142

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed