Årsredovisning 2024 - 2025

HSB Brf Liljan i Stockholm

702001-2923



nabo

SyXiW5_l-g-ByVjZ5ulbl

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Liljan i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

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.

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Liljan 38	1925	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 4 437 kvm och 5 lokaler om 265 kvm, samt garage och förråd om 1215 kvm. Byggnadernas totalyta är 5917 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bodil Forsström	Ordförande
Marcus Schultz	Vice Ordförande
Diana Hazam	Styrelseledamot - till Juli 2025
Abhinash Murukesvan	Styrelseledamot - till Juli 2025
Pär Alexander Wikman	Styrelseledamot - HSB
Jacob Ljungberg	Styrelseledamot - från Oktober 2025
Armin Tavakoli	Styrelseledamot - från Oktober 2025
Erik Leffler	Styrelseledamot
Jan Ekstrand	Styrelseledamot
Thomas Schumertl	Styrelseledamot

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

Valberedning

Rikard Sundström
Rasmus Hansén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Joakim Nilsson	Revisor
William Lindström	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen upprättade en underhållsplan 2025 som sträcker sig till 2055.

Utförda historiska underhåll

2025	Byte av inkommande vattenledning Målning av nedre fasad ut mot gatan
2024	Uppfräschning av soprum
2023-2024	Putsning och målning av yttertak

Planerade underhåll

2025	OVK Stamspolning Vattenledning garage
2025-2026	Byte av belysning i trappuppgångarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsförvaltning	Habitek
Stående underhåll av undercentral	Energisparkonsult

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har gett NABO uppdrag att undersöka möjligheten till omprövning av momsen mellan 2019-2025 på grund av ny dom i Högsta förvaltningsdomstolen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 123 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	4 895 044	4 754 490	4 487 447	4 303 680
Resultat efter fin. poster	-129 169	-263 842	119 852	136 973
Soliditet (%)	88	89	89	87
Yttre fond	653 523	1 102 935	938 130	779 120
Taxeringsvärde	209 000 000	217 085 000	217 085 000	217 085 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	769	720	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,6	68,2	69,7	69,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 914	3 955	3 995	4 641
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 935	3 238	3 272	4 380
Sparande / kvm totalyta, kr	73	185	142	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	112	121	131	127
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	165	144	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	33	27	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	318	302	305
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	2,87	1,05	0,88
Räntekänslighet (%)	4,88	5,14	5,55	6,72

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

Det negativa resultatet för perioden kan huvudsakligen hänföras till bortfallet av elprisstöd samt kostnader kopplade till ett oplanerat byte av köksstam i uppgång D. För att möta ökade kostnader och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har föreningen beslutat om en avgiftshöjning med start i början av 2025 samt en ytterligare planerad höjning på 3% under 2026.

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	124 650	-	-	124 650
Upplåtelseavgifter	1 944 900	-	-	1 944 900
Fond, yttre underhåll	1 102 935	-	-449 412	653 523
Uppskrivningsfond	148 943 600	-15 085 000	-	133 858 600
Balanserat resultat	-4 212 345	-263 851	449 412	-4 026 784
Årets resultat	-263 851	263 851	-129 181	-129 181
Eget kapital	**147 639 889**	**-15 085 000**	**-129 181**	**132 425 708**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 026 784
Årets resultat	-129 181
Totalt	**-4 155 965**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 106 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-91 065
Balanseras i ny räkning	-5 170 900
	-4 155 965

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

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 895 044	4 754 490
Övriga rörelseintäkter	3	286 158	248 149
Summa rörelseintäkter		**5 181 202**	**5 002 639**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 648 444	-3 774 650
Övriga externa kostnader	9	-290 387	-181 671
Personalkostnader	10	-228 836	-223 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 444	-594 725
Summa rörelsekostnader		**-4 759 111**	**-4 774 353**
RÖRELSERESULTAT		**422 091**	**228 285**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 943	15 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-577 215	-507 432
Summa finansiella poster		**-551 272**	**-492 137**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-129 181**	**-263 851**
ÅRETS RESULTAT		**-129 181**	**-263 851**

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	148 175 489	163 843 869
Maskiner och inventarier	13	88 637	96 701
Summa materiella anläggningstillgångar		**148 264 126**	**163 940 570**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**148 266 126**	**163 942 570**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 669	54 887
Övriga fordringar	15	2 426 505	2 195 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	120 413	89 905
Summa kortfristiga fordringar		**2 630 587**	**2 340 269**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 569	1 933
Summa kassa och bank		**4 569**	**1 933**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 635 156**	**2 342 202**
SUMMA TILLGÅNGAR		**150 901 282**	**166 284 772**

SyXiW5_l-g-ByVjZ5ulbl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 069 550	2 069 550
Uppskrivningsfond		133 858 600	148 943 600
Fond för yttre underhåll		653 523	1 102 935
Summa bundet eget kapital		**136 581 673**	**152 116 085**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 026 784	-4 212 345
Årets resultat		-129 181	-263 851
Summa fritt eget kapital		**-4 155 965**	**-4 476 196**
SUMMA EGET KAPITAL		**132 425 708**	**147 639 889**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	17 186 125	0
Summa långfristiga skulder		**17 186 125**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		180 000	17 546 125
Leverantörsskulder		145 401	117 254
Skatteskulder		0	43 294
Övriga kortfristiga skulder		92 115	91 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	871 933	846 488
Summa kortfristiga skulder		**1 289 449**	**18 644 883**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**150 901 282**	**166 284 772**

SyXiW5_l-g-ByVjZ5ulbl

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**422 091**	**228 285**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	591 444	594 725
	1 013 535	**823 010**
Erhållen ränta	25 943	15 295
Erlagd ränta	-571 131	-464 631
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**468 347**	**373 675**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-225 841	-39 982
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 607	77 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**247 113**	**411 161**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-180 000**	**-180 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**67 113**	**231 161**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 161 092**	**1 929 931**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 228 205**	**2 161 092**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Liljan i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,17 %
Fastighetsförbättringar	1,50 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	3 316 000	3 173 228
Övriga årsavgifter	58 980	58 980
Hyresintäkter, lokaler	329 857	320 113
Hyresintäkter, p-platser	819 457	824 438
Hyresintäkter, övriga	120 758	121 655
Fastighetsskatt	42 101	54 420
Kabel-TV/Bredband	180 480	180 480
El	11 019	11 756
Värme	9 420	9 420
Övriga intäkter	6 972	0
Summa	**4 895 044**	**4 754 490**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övernattnings-/gästlägenhet	41 700	41 200
Andrahandsuthyrning	13 351	19 044
Öres- och kronutjämning	1	5
Erhållna bidrag	2 820	0
Elprisstöd	0	172 900
Momsomprövning	227 184	0
Övriga rörelseintäkter	1 102	15 000
Summa	**286 158**	**248 149**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	116 996	106 574
Städning	118 036	119 790
Övrigt	0	10 215
Besiktning och service	47 680	58 617
Trädgårdsarbete	48 173	44 712
Summa	**330 886**	**339 909**

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	80 640	97 789
Bostäder	37 706	4 046
Bostäder VVS	252 239	0
Tvättstuga	33 323	13 237
Trapphus/port/entr	3 454	0
Soprum/miljöanläggning	468	37 121
Dörrar och lås/porttele	47 156	5 993
VA	99 118	0
Värme	23 742	15 945
Ventilation	0	5 708
El	33 755	-28
Hissar	96 598	81 906
Tak	0	13 218
Fönster	0	3 294
Garage och p-platser	0	8 489
Försäkringsärende/vattenskada	27 891	0
Summa	**736 090**	**286 719**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övrigt plan. UH	73 796	284 785
Värme	3 184	0
Ventilation	14 085	0
Tak	0	387 627
Summa	**91 065**	**672 412**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	662 327	653 344
Uppvärmning	900 668	893 659
Vatten	214 694	176 191
Sophämtning	174 487	199 871
Summa	**1 952 177**	**1 923 065**

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	76 938	71 620
Kabel-TV	45 592	45 576
Bredband	146 418	145 492
Arvode teknisk förvaltning	47 222	45 787
Fastighetsskatt	222 056	244 070
Summa	**538 226**	**552 545**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	2 933	1 106
Övriga förvaltningskostnader	109 429	59 973
Juridiska kostnader	2 560	13
Revisionsarvoden	37 441	33 478
Ekonomisk förvaltning	92 590	87 100
Konsultkostnader	45 434	0
Summa	**290 387**	**181 671**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Sociala avgifter	52 436	51 406
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	**228 836**	**223 307**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader	1 992	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	574 859	506 619
Övriga räntekostnader	364	813
Summa	**577 215**	**507 432**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 522 739	174 522 739
Nedskrivning av tidigare uppskrivning	-15 085 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**159 437 739**	**174 522 739**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 678 870	-10 092 209
Årets avskrivning	-583 380	-586 661
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 262 250**	**-10 678 870**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**148 175 489**	**163 843 869**
I utgående restvärde ingår mark med	*134 000 000*	*149 085 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	134 000 000	149 085 000
Summa	**209 000 000**	**217 085 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	282 342	282 342
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**282 342**	**282 342**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-185 641	-177 577
Årets avskrivning	-8 064	-8 064
Utgående ackumulerad avskrivning	**-193 705**	**-185 641**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**88 637**	**96 701**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-08-31	2024-08-31
Insats branschorganisation	2 000	2 000
Summa	**2 000**	**2 000**

SyXiW5_l-g-ByVjZ5ulbl

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	966	36 318
Skattefordringar	20 153	0
Övriga kortfristiga fordringar	181 750	0
Avräkningskonto klientmedel	1 207 405	1 162 994
Avräkningskonto klientmedel räntekonto	1 016 231	996 164
Summa	**2 426 505**	**2 195 477**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 452	20 351
Fastighetsskötsel	9 273	8 999
Försäkringspremier	39 533	37 410
Kabel-TV	3 800	3 798
Bredband	12 240	12 125
Förvaltning	32 115	7 222
Summa	**120 413**	**89 905**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek	2028-03-01	3,07 %	2 854 400	2 854 400
Stadshypotek	2029-03-01	3,23 %	1 901 879	1 946 879
Stadshypotek	2028-03-01	3,07 %	2 847 346	2 847 346
Stadshypotek	2027-03-01	2,91 %	990 000	1 080 000
Stadshypotek	2029-03-01	3,23 %	6 797 500	6 842 500
Stadshypotek	2027-03-01	2,91 %	1 975 000	1 975 000
Summa			**17 366 125**	**17 546 125**
Varav kortfristig del			180 000	17 546 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 466 125 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.

SyXiW5_l-g-ByVjZ5ulbl

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 738	21 000
El	37 651	28 386
Uppvärmning	32 943	36 047
Utgiftsräntor	72 070	65 986
Vatten	35 784	31 943
Löner	176 400	171 900
Förvaltning	0	16
Beräknade uppl. sociala avifter	55 424	54 011
Förutbetalda avgifter/hyror	406 923	405 199
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
Summa	**871 933**	**846 488**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	20 820 000	20 820 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen upprättade under hösten 2025 en underhållsplan, upphandlar ny fastighetsförvaltare, bredbandsleverantör samt hiss serviceavtal.

SyXiW5_I-g-ByVjZ5ulbl

Underskrifter

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

Stockholm

Armin Tavakoli
Styrelseledamot - från Oktober 2025

Bodil Forsström
Ordförande

Erik Leffler
Styrelseledamot

Erika Jacobsson
Styrelse - HSB

Jacob Ljungberg
Styrelseledamot - från Oktober 2025

Jan Ekstrand
Styrelseledamot

Marcus Schultz
Vice Ordförande

Thomas Schumertl
Styrelseledamot

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

Joakim Nilsson
Revisor

William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.02.2026 07:05

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 29.01.2026 08:51

DOCUMENT ID:
ByVjZ5uIbl

ENVELOPE ID:
SyXiW5_I-g-ByVjZ5uIbl

DOCUMENT NAME:
HSB Brf Liljan i Stockholm, 702001-2923 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf
19 pages

SHA-512:
bc918cf96f2c5d51e5257ef8d51269cf1fc2cd97ad9f8da6846e71e7ba7f173d079de93265f2192e8faf81a81cbcec78b971917832261168576b65327f3ec7f1

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.	**Thomas Adolf Schumertl** thomas.schumertl@brfliljan.se	**Signed** Authenticated	**29.01.2026 10:47** 29.01.2026 10:46	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 85.230.60.71
2.	**ARMIN TAVAKOLI** armin.tavakoli@brfliljan.se	**Signed** Authenticated	**29.01.2026 12:47** 29.01.2026 12:47	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 90.130.48.43
3.	**BODIL FORSSTRÖM** bodil.forsstrom@brfliljan.se	**Signed** Authenticated	**29.01.2026 22:31** 29.01.2026 11:13	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 85.230.62.209
4.	**ERIK LEFFLER** erik.leffler@brfliljan.se	**Signed** Authenticated	**02.02.2026 09:31** 31.01.2026 16:27	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 94.191.136.245
5.	**MARCUS SCHULTZ** marcus.schultz@brfliljan.se	**Signed** Authenticated	**02.02.2026 09:46** 02.02.2026 09:45	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 85.230.97.108
6.	**JAN EKSTRAND** jan.ekstrand@brfliljan.se	**Signed** Authenticated	**02.02.2026 18:14** 02.02.2026 16:27	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 95.193.146.186
7.	**Erika Anna Sofia Jacobsson** erica.jacobsson@hsb.se	**Signed** Authenticated	**02.02.2026 20:20** 02.02.2026 20:18	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 213.200.180.249
8.	**JACOB LJUNGBERG** jacob.ljungberg@brfliljan.se	**Signed** Authenticated	**02.02.2026 22:31** 02.02.2026 22:19	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 85.230.62.195
9.	**JOAKIM NILSSON** revisor@brfliljan.se	**Signed** Authenticated	**03.02.2026 12:39** 03.02.2026 08:18	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 85.230.62.155
10.	**WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**04.02.2026 07:05**	**eID**	**Swedish BankID**

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	03.02.2026 06:46	Low	IP: 213.88.193.73

* 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 HSB Bostadsrättsförening Liljan i Stockholm, org.nr. 702001-2923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Liljan i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för LCE 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 för LCE 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

SJlQib9u8ZI-r1ZEj-9_8-e

Den föreningsvalda revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Liljan i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Nilsson
Av föreningen vald revisor

SJlQib9u8ZI-r1ZEj-9_8-e

SEALED BY Verified SJLQIB9U8ZL-R1ZEJ-9_8-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.02.2026 07:05

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 29.01.2026 08:51

DOCUMENT ID:
r1ZEj-9_8-e

ENVELOPE ID:
SJlQib9u8Zl-r1ZEj-9_8-e

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
c041f9607e5c708d3583590a3369719c2d66358d09a57
484bf9a3e5e1fd1a4b7e2188f6a1e66f63edfff0d2565d28
c2b4bb69ecdbadcf15751b5ea777fb065e4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM NILSSON	Signed	03.02.2026 12:41	eID	Swedish BankID
revisor@brfliljan.se	Authenticated	03.02.2026 08:17	Low	IP: 85.230.62.155
2. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	04.02.2026 07:05	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	03.02.2026 06:46	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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

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