



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan 26 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# 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.

# 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 1980-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Liljan 26            | 1981    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 886 kvm och 2 lokaler om 425 kvm. Byggnadernas totalyta är 2310 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Klas Gustav Falkenborn    | Ordförande      |
| Anna Bergqvist            | Styrelseledamot |
| Fredrik Alexander During  | Styrelseledamot |
| Christofer Erik Äng       | Styrelseledamot |
| Hans Christer Arne Lundin | Suppleant       |

### Valberedning

Christofer Äng

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Marie-Louise Lindberg      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- |           |   |                                                                                                                                            |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Målning yttertak (våren 2024)<br>Målning av hissen (gatuhuset)<br>En ny balkong byggd                                                      |
| 2022-2023 | ● | Målning av fönster                                                                                                                         |
| 2021      | ● | Ny entredörr - Installation av ny entredörr                                                                                                |
| 2020      | ● | Renovering av dörrar - Renovering samt ny dörr mot borte gård<br>Nya rör - Nya rör för dagvatten                                           |
| 2018      | ● | Nya rör - Nya rör i fjärrvärmecentralen                                                                                                    |
| 2017      | ● | Ny torktumlare i tvättstugan                                                                                                               |
| 2016      | ● | Målning av källare                                                                                                                         |
| 2015      | ● | Bättring av färg i trapphusen<br>Tätat dagvattengenomföring som läckte<br>Spolning av stammar - Spolning av samtliga stammar i fastigheten |
| 2014      | ● | Renovering källare - Förstärkning av balkar och nytt innetak i den del som föreningen hyr ut                                               |
| 2013      | ● | Renovering källare - Förstärkning av balkar, upprustning av källare/innetak<br>Renovering av puts - Ny puts väggen mot Torsgatan           |
| 2012      | ● | Ombyggnad av taket - Bättre avrinning för motverka tidigare läckage<br>Rör dagbrunn källaren - Läckage<br>Gårdsupprustning                 |
| 2010      | ● | Nya balkonger<br>Målning fönster i s/v                                                                                                     |
| 2009      | ● | Renovering av terrass tillhörande lägenhet 14 - Pga fuktskada                                                                              |
| 2008      | ● | Omläggning av tak<br>Renovering av gatufasad                                                                                               |
| 2007      | ● | Renovering portik och uppgångar                                                                                                            |

- 2005** ● Renovering tvättstuga - Totalrenovering inklusive ventilation och nya maskiner  
Nyinstallation hiss - Totalrenovering inklusive maskinbyte
- 2001** ● Renovering av balkonger  
Nytt gårdsbjälklag - Stora gården  
Omputsning av fasad - Gatufasaden år 2008
- 2000** ● Nya balkonger - De medlemmar som önskade
- 1999** ● Rörstambyte - Horisontella rör i källaren 2004  
Elstambyte - Samtliga installationer kontrollerades i s m rörstambytet.
- 1997** ● Renovering och målning fönster och portar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Extra amortering 508.000 kr

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 876 707  | 1 762 434  | 1 600 776  | 1 585 344  |
| Resultat efter fin. poster                         | 197 836    | -585 501   | -3 247 316 | 216 652    |
| Soliditet (%)                                      | 7          | 1          | 10         | 49         |
| Yttre fond                                         | 276 714    | 231 843    | 683 934    | 683 934    |
| Taxeringsvärde                                     | 92 238 000 | 92 238 000 | 92 238 000 | 76 937 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 592        | 546        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 57,3       | 56,2       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 621      | 2 921      | 1 839      | 1 894      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 140      | 2 385      | 1 501      | 1 542      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 350        | 276        | 118        | 334        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 19         | 18         | 18         | 12         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 93         | 85         | 301        | 112        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 41         | 31         | 24         | 23         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 152        | 134        | 343        | 148        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,10       | 3,78       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,43       | 5,35       | -          | -          |

**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.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31    | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31     |
|--------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser                 | 1 518 936     | -                                            | -                               | 1 518 936      |
| Upplåtelseavgifter       | 2 670 360     | -                                            | -                               | 2 670 360      |
| Fond, yttre<br>underhåll | 231 843       | -231 843                                     | 276 714                         | 276 714        |
| Kapitaltillskott         | 2 586 637     | -                                            | 190 938                         | 2 777 575      |
| Balanserat resultat      | -6 376 534    | -353 658                                     | -276 714                        | -7 006 906     |
| Årets resultat           | -585 501      | 585 501                                      | 197 836                         | 197 836        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>45 741</b> | <b>0</b>                                     | <b>388 774</b>                  | <b>434 515</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 730 192        |
| Årets resultat                                                     | 197 836           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -276 714          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-6 809 070</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 276 714           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-6 532 356</b> |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 876 707         | 1 762 434         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 70 077            | 70 285            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 946 784</b>  | <b>1 832 719</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 197 227        | -1 792 801        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -90 370           | -129 051          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -35 100           | -38 452           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -284 072          | -306 314          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 606 769</b> | <b>-2 266 618</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>340 016</b>    | <b>-433 899</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 19 792            | 17 888            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -161 972          | -169 490          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-142 180</b>   | <b>-151 602</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>197 836</b>    | <b>-585 501</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>197 836</b>    | <b>-585 501</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 4 673 270  | 4 766 404  |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 4 673 270  | 4 766 404  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14  | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 4 676 070  | 4 769 204  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 11 941     | 2 504      |
| Övriga fordringar                            | 15  | 1 151 250  | 1 274 672  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 90 714     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 253 905  | 1 277 176  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 253 905  | 1 277 176  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 5 929 974  | 6 046 379  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                |        |            |            |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>         |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 6 966 871  | 6 775 933  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 276 714    | 231 843    |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 7 243 585  | 7 007 776  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>          |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -7 006 906 | -6 376 534 |
| Årets resultat                               |        | 197 836    | -585 501   |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -6 809 070 | -6 962 035 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 434 515    | 45 741     |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>        |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 2 245 500  | 3 467 500  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 2 245 500  | 3 467 500  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>        |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 2 697 000  | 2 041 000  |
| Leverantörsskulder                           |        | 43 801     | 74 304     |
| Skatteskulder                                |        | 9 716      | 9 611      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 90 000     | 90 000     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 409 442    | 318 224    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 3 249 959  | 2 533 139  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 5 929 974  | 6 046 379  |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024      | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |            |
| Rörelseresultat                                                          | 340 016   | -433 899   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 284 072   | 306 314    |
|                                                                          | 624 088   | -127 586   |
| Erhållen ränta                                                           | 19 792    | 17 888     |
| Erlagd ränta                                                             | -162 778  | -165 477   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 481 102   | -275 175   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -109 936  | -2 544     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 61 627    | -1 280 572 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 432 793   | -1 558 290 |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | -190 938  | 0          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | -190 938  | 0          |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |            |
| Bundet eget kapital                                                      | 190 938   | 36 625     |
| Upptagna lån                                                             | 0         | 3 000 000  |
| Amortering av lån                                                        | -566 000  | -958 000   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -375 062  | 2 078 625  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -133 207  | 520 335    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 273 288 | 752 953    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 140 081 | 1 273 288  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Liljan 26 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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                 | 1,5 - 5 % |
| Fastighetsförbättringar | 3 - 4 %   |

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 1 630 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             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 102 176        | 1 030 284        |
| Hysesintäkter lokaler   | 724 048          | 679 744          |
| Deb. fastighetsskatt    | 43 600           | 46 756           |
| Pantsättningsavgift     | 2 292            | 3 024            |
| Överlåtelseavgift       | 4 299            | 2 626            |
| Administrativ avgift    | 294              | 0                |
| Öres- och kronutjämning | -2               | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 876 707</b> | <b>1 762 434</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Elstöd                      | 0             | 4 485         |
| Återbäring försäkringsbolag | 70 077        | 65 800        |
| <b>Summa</b>                | <b>70 077</b> | <b>70 285</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal   | 0              | 388            |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 50 500         | 48 126         |
| Städning enligt avtal            | 37 788         | 41 123         |
| Städning utöver avtal            | 0              | 657            |
| Hissbesiktning                   | 2 326          | 0              |
| Brandskydd                       | 25 750         | 0              |
| Myndighetstillsyn                | 2 060          | 3 340          |
| Gårdkostnader                    | 0              | 300            |
| Snöröjning/sandning              | 13 677         | 9 750          |
| Serviceavtal                     | 0              | 7 938          |
| Mattvätt/Hyrmattor               | 15 100         | 14 600         |
| Förbrukningsmaterial             | 0              | 372            |
| <b>Summa</b>                     | <b>147 201</b> | <b>126 593</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Installationer               | 3 911          | 0             |
| Tvättstuga                   | 2 550          | 313           |
| Trapphus/port/entr           | 2 420          | 2 226         |
| VVS                          | 35 000         | 0             |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 30 625        |
| Hissar                       | 46 964         | 51 619        |
| Tak                          | 8 068          | 0             |
| Vattenskada                  | 40 884         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>139 797</b> | <b>84 783</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024           | 2023           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Ventilation        | 0              | 55 825         |
| Fönster            | 0              | 861 246        |
| Mark/gård/utemiljö | 327 250        | 0              |
| <b>Summa</b>       | <b>327 250</b> | <b>917 071</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 42 916         | 41 900         |
| Uppvärmning             | 214 904        | 196 625        |
| Vatten                  | 94 120         | 70 551         |
| Sophämtning/renhållning | 51 696         | 41 283         |
| Grovsopor               | 4 591          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>408 227</b> | <b>350 359</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0              | 47 719         |
| Självrisk              | 0              | 67 400         |
| Kabel-TV               | 83 251         | 108 360        |
| Fastighetsskatt        | 91 500         | 90 516         |
| <b>Summa</b>           | <b>174 751</b> | <b>313 995</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation  | 0             | 946            |
| Inkassokostnader             | 0             | 509            |
| Föreningskostnader           | 3 058         | 4 566          |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 61 130        | 58 668         |
| Överlåtelsekostnad           | 10 030        | 3 676          |
| Pantsättningskostnad         | 3 440         | 2 364          |
| Administration               | 787           | 160            |
| Konsultkostnader             | 6 244         | 47 602         |
| Bostadsrätterna Sverige      | 0             | 4 830          |
| Föreningsavgifter            | 5 681         | 5 730          |
| <b>Summa</b>                 | <b>90 370</b> | <b>129 051</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 28 000        | 30 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 7 100         | 8 452         |
| <b>Summa</b>        | <b>35 100</b> | <b>38 452</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 161 972        | 169 490        |
| <b>Summa</b>                 | <b>161 972</b> | <b>169 490</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 17 391 071         | 17 391 071         |
| Årets inköp                                   | 190 938            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>17 582 009</b>  | <b>17 391 071</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -12 624 667        | -12 318 353        |
| Årets avskrivning                             | -284 072           | -306 314           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-12 908 739</b> | <b>-12 624 667</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 673 270</b>   | <b>4 766 404</b>   |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 479 000</i>   | <i>1 479 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 29 313 000         | 29 313 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 62 925 000         | 62 925 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>92 238 000</b>  | <b>92 238 000</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 237 309         | 237 309         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>237 309</b>  | <b>237 309</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -237 309        | -237 309        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-237 309</b> | <b>-237 309</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 11 169           | 1 384            |
| Klientmedel       | 0                | 0                |
| Transaktionskonto | 249 462          | 301 440          |
| Borgo räntekonto  | 890 618          | 971 848          |
| <b>Summa</b>      | <b>1 151 250</b> | <b>1 274 672</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbet försäkr premier | 50 908        | 0          |
| Förutbet kabel-TV        | 28 140        | 0          |
| Upplupna intäkter        | 11 666        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>90 714</b> | <b>0</b>   |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2026-03-28               | 1,14 %                  | 819 500             | 841 500             |
| SEB                   | 2025-08-28               | 3,62 %                  | 575 000             | 595 000             |
| SEB                   | Löst                     |                         | 0                   | 524 000             |
| SEB                   | 2027-10-28               | 0,99 %                  | 1 448 000           | 1 448 000           |
| SEB                   | 2025-01-28               | 3,67 %                  | 2 100 000           | 2 100 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 942 500</b>    | <b>5 508 500</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 697 000           | 2 041 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 732 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 35 159         | 0              |
| Uppl kostn el                    | 3 707          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 27 479         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 4 660          | 5 466          |
| Uppl kostn vatten                | 14 619         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 8 208          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 22 000         | 22 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 7 000          | 7 000          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 286 610        | 283 758        |
| <b>Summa</b>                     | <b>409 442</b> | <b>318 224</b> |

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 890 000  | 6 890 000  |

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anna Bergqvist  
Styrelseledamot

---

Christofer Erik Äng  
Styrelseledamot

---

Fredrik Alexander During  
Styrelseledamot

---

Klas Gustav Falkenborn  
Ordförande

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

---

Marie-Louise Lindberg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 20:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.04.2025 14:35

DOCUMENT ID:

BybHFpLYpyx

ENVELOPE ID:

r1l4KTUYPJe-BybHFpLYpyx

DOCUMENT NAME:

Brf Liljan 26 i Stockholm, 716416-7459 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ANNA CECILIA BERGQVIST<br>anna.bergqvist@edu.stockholm.se | Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 14:40<br>01.04.2025 14:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.141.6  |
| 2. Klas Gustav Falkenborn<br>klasfalkenborn@outlook.com      | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 09:24<br>02.04.2025 09:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.233.141 |
| 3. Fredrik Alexander During<br>duringfredrik@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 18:37<br>02.04.2025 18:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.32  |
| 4. CHRISTOFER ERIK ÄNG<br>christofer.ang@hotmail.com         | Signed<br>Authenticated | 08.04.2025 19:02<br>05.04.2025 14:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.136.81  |
| 5. MARI-LOUISE LINDBERG<br>fyrvaktarstigen@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 08.04.2025 20:40<br>08.04.2025 20:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.232.10.215  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 årsmötet i Brf Liljan 26

Organisationsnummer 716416-7459

## Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Liljan 26

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Uttalanden***

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för

Brf Liljan 26 för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

## **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

**att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mari-Louise Lindberg

[Revisorns namn]

[Revisorns namn]



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 20:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.04.2025 14:35

DOCUMENT ID:

rkEBK6UFTyx

ENVELOPE ID:

BkNtT8tpye-rkEBK6UFTyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. MARI-LOUISE LINDBERG   |  Signed | 08.04.2025 20:41 | eID    | Swedish BankID    |
| fyrvaktarstigen@gmail.com | Authenticated                                                                            | 08.04.2025 20:41 | Low    | IP: 81.232.10.215 |

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