

Årsredovisning 2025

Brf Liljan 12

769630-9512



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan 12

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. 3
Flerårsöversikt	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. 15

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 Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Liljan 12		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 20 hyreslägenheter och 77 bostadsrätter om totalt 5 433 kvm och 3 lokaler om 232 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 366 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Malmqvist	Ordförande
Ida Sjölander	Styrelseledamot
Marika Moberg	Styrelseledamot
Pauline Kilponen	Styrelseledamot
Rebecca Chabo	Styrelseledamot

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Tobias Berglund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2015-2018** ● Stambyte, ny fasad, nya fönster
- 2023-2024** ● Omdragning av kulvert med nya ledningar för inkommande vatten och värme (slutet system), Installation av elpump till bergvärme för ökad driftsäkerhet.
- 2025** ● intrimningen av värmesystem

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Relining av horisontell avloppstam på Erikshällsgatan 6.
- 2026** ● Byte av tak Erikshällsgatan 6C
Relining av horisontell avloppstam på Kolonigatan 4.
Framtagande av underhållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen återupptagit amortering av sina lån. Beslutet har fattats mot bakgrund av det sjunkande ränteläget, vilket har påverkat föreningen positivt genom lägre räntekostnader.

Inga avgiftsändringar har genomförts under året och inga förändringar är heller planerade.

Förändringar i avtal

Under december månad avslutade föreningen samarbetet med befintlig fastighetsskötare. Styrelsen vill samtidigt rikta ett tack för det arbete som har bedrivits under många år. Under året har föreningen fortsatt omvandlingen till bostadsrätter och ytterligare tre hyreslägenheter har sagts upp. I och med detta har behovet av fastighetsskötsel minskat.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt försäkringsbolag i syfte att säkerställa ett ändamålsenligt försäkringsskydd.

Övriga uppgifter

Under året har problem med föreningens horisontella avloppsledningar i gjutjärn i markplan konstaterats. VVS arbeten har påbörjats där åtgärder genomförs i form av relining eller omdragning beroende på tekniska förutsättningar.

Beslut har även fattats om omläggning av taket på Erikshällsgatan 6C. I samband med detta har samtliga tak inventerats. Omläggningen omfattar ny råspont, takpapp och läkt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 86 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 011 058	6 956 058	5 704 118	4 586 480
Resultat efter fin. poster	1 462 901	-1 066 224	-2 130 490	-2 161 384
Soliditet (%)	40	39	39	40
Yttre fond	162 990	102 590	265 580	420 290
Taxeringsvärde	79 652 000	79 582 000	79 582 000	79 582 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 176	1 197	916	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,7	66,9	60,7	58,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 757	21 199	21 343	21 343
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 840	15 107	15 210	15 210
Sparande / kvm totalyta, kr	526	52	-97	-142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	114	108	139	185
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	16	56	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	83	22	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	207	217	286
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	5,31	4,95	1,92
Räntekänslighet (%)	17,65	17,71	23,29	32,35

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	83 790 724	-	900 000	84 690 724
Upplåtelseavgifter	12 688 755	-	-	12 688 755
Fond, yttre underhåll	1 972 410	-	265 580	2 237 990
Balanserat resultat	-34 747 230	-1 066 224	-265 580	-36 079 034
Årets resultat	-1 066 224	1 066 224	1 462 901	1 462 901
Eget kapital	62 638 435	0	2 362 901	65 001 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-36 079 034
Årets resultat	1 462 901
Totalt	-34 616 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	162 990
Balanseras i ny räkning	-34 779 122
	-34 616 132

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 011 058	6 956 058
Övriga rörelseintäkter	3	98 572	271 882
Summa rörelseintäkter		7 109 630	7 227 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 457 222	-3 503 622
Övriga externa kostnader	8	-290 267	-204 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 604	-1 358 604
Summa rörelsekostnader		-3 106 093	-5 066 410
RÖRELSERESULTAT		4 003 538	2 161 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		589 932	1 340 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 130 568	-4 568 619
Summa finansiella poster		-2 540 636	-3 227 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 462 901	-1 066 224
ÅRETS RESULTAT		1 462 901	-1 066 224

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	156 028 187	157 386 791
Summa materiella anläggningstillgångar		156 028 187	157 386 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 028 187	157 386 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		320 290	257 295
Övriga fordringar	11	1 668 177	1 080 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	77 713	58 749
Summa kortfristiga fordringar		2 066 180	1 396 351
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 867 251	2 587 146
Summa kassa och bank		2 867 251	2 587 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 933 431	3 983 498
SUMMA TILLGÅNGAR		160 961 618	161 370 289

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 379 479	96 479 479
Fond för yttre underhåll		2 237 990	1 972 410
Summa bundet eget kapital		99 617 469	98 451 889
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 079 034	-34 747 230
Årets resultat		1 462 901	-1 066 224
Summa fritt eget kapital		-34 616 132	-35 813 454
SUMMA EGET KAPITAL		65 001 337	62 638 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	85 580 943
Övriga långfristiga skulder		9 678 054	9 678 054
Summa långfristiga skulder		9 678 054	95 258 997
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	84 999 507	0
Leverantörsskulder		166 199	2 302 164
Skatteskulder		324 138	311 693
Övriga kortfristiga skulder		16 074	16 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	776 309	842 925
Summa kortfristiga skulder		86 282 227	3 472 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 961 618	161 370 289

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 003 538	2 161 530
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 358 604	1 358 604
	5 362 142	3 520 134
Erhållen ränta	3 334	25 043
Erlagd ränta	-2 545 681	-4 434 069
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 819 794	-888 892
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-669 829	-1 016 543
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 188 425	1 825 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 460	-80 274
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	900 000	0
Amortering av lån	-581 436	-581 436
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	318 564	-581 436
ÅRETS KASSAFLÖDE	280 104	-661 710
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 587 146	3 248 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 867 251	2 587 146

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljan 12 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 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 814 690	4 811 489
Hysesintäkter, bostäder	1 761 438	1 751 097
Hysesintäkter, lokaler	275 370	238 098
Hysesintäkter, p-platser	96 000	86 000
Övriga intäkter	63 560	48 579
El	0	20 795
Summa	7 011 058	6 956 058

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-15	-1
Övriga intäkter	0	329
Försäkringsersättning	98 587	271 554
Summa	98 572	271 882

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	265 846	262 632
Besiktning och service	6 000	48 433
Snöskottning	0	8 088
Övrigt	58 425	25 468
Summa	330 271	344 621

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	284 375
Bostäder VVS	3 484	10 625
Tvättstuga	5 083	16 376
Dörrar och lås/porttele	0	1 036
VA	3 150	10 969
Värme	590 638	54 121
El	-23 648	38 236
Balkonger	0	16 088
Försäkringsärende/vattenskada	72 003	378 306
Temp. rep und eller projekt	-938 021	730 025
Summa	-287 311	1 540 157

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	613 587	609 983
Uppvärmning	0	89 133
Vatten	316 086	470 848
Sophämtning	200 869	176 224
Summa	1 130 542	1 346 188

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	117 212	103 626
Självrisker	0	11 400
Fastighetsskatt	166 508	157 630
Summa	283 720	272 656

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	74 908	42 443
Förbrukningsmaterial	8 892	5 137
Juridiska kostnader	10 725	6 750
Revisionsarvoden	31 250	31 875
Ekonomisk förvaltning	119 492	117 980
Konsultkostnader	45 000	0
Summa	290 267	204 185

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 123 929	4 562 279
Övriga räntekostnader	6 639	6 340
Summa	3 130 568	4 568 619

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 691 612	173 691 612
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 691 612	173 691 612
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 304 821	-14 946 217
Årets avskrivning	-1 358 604	-1 358 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 663 425	-16 304 821
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 028 187	157 386 791
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 345 166</i>	<i>43 345 166</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 124 000	54 054 000
Taxeringsvärde mark	23 528 000	25 528 000
Summa	79 652 000	79 582 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	159 183	157 911
Övriga fordringar	1 508 994	922 396
Summa	1 668 177	1 080 307

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 293	2 219
Försäkringspremier	40 835	24 374
Förvaltning	34 585	32 156
Summa	77 713	58 749

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Ålandsbanken	2026-09-30	3,37 %	50 673 894	50 803 330
Ålandsbanken	2026-09-30	3,37 %	34 325 613	34 777 613
Summa			84 999 507	85 580 943
Varav kortfristig del			84 999 507	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 999 507 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	54 297
Fastighetsskötsel	21 886	21 886
El	78 448	59 354
Vatten	26 633	45 115
Utgiftsräntor	7 565	9 276
Förutbetalda avgifter/hyror	599 777	620 997
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
Summa	776 309	842 925

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 873 000	90 873 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omläggning av taket på Erikshällsgatan 6C, är avslutat och klart

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Södertälje

Filip Malmqvist
Ordförande

Ida Sjölander
Styrelseledamot

Marika Moberg
Styrelseledamot

Pauline Kilponen
Styrelseledamot

Rebecca Chabo
Styrelseledamot

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

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

IDA SJÖLANDER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 87b47f7c42dea0[...]df6560c0ba9ba

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-24 09:18:13 UTC



Marika Moberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9d74ca733b29d2[...]1e8e308e19e40

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-05-25 07:25:39 UTC



REBECCA CHABO (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5326bf722b95cc[...]fe44d18a43e7b

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-25 09:06:32 UTC



FILIP MALMQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7b846eb9252ac8[...]ea34efa99fb3b

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-27 10:55:19 UTC



PAULINE KILPONEN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cdfaca1d9eb270[...]1be3140c6afa1

IP: 81.236.xxx.xxx

2026-05-27 14:27:53 UTC



TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 130.117.xxx.xxx

2026-05-27 15:28:48 UTC



Penneo dokumentnyckel: 525TM-SZMYV-PV87E-NC601-JKNSV-40ETI

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Liljan 12
Org.nr. 769630-9512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljan 12 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 och kassaflöde 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 Standard 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 revisionssed 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljan 12 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, eller
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Enligt 36 § i föreningens stadgar framgår det att styrelsen ska anta en underhållsplan. Styrelsen har inte en sett till att en underhållsplan har upprättats vilket föranleder anmärkning.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar, dvs 2 veckor före föreningsstämman.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 130.117.xxx.xxx

2026-05-27 15:28:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.