



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan nr 33

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

<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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande för boende utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Liljan 33	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 773 kvm och 6 lokaler om 790 kvm. Byggnadens totalyta är 3919 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Stefan Kristiansson	Ordförande
Åse Enhamre	Styrelseledamot
Bengt Lundholm	Styrelseledamot
Margareta Linnarsson	Styrelseledamot
Kajsa Rosén	Suppleant
Vanja Lindvall	Suppleant och kassör

### Valberedning

Gunnel Borg

Ted Runsten (sammankallande)

## Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i föreningen eller av en ordinarie styrelseledamot i föreningen med en suppleant.

## Revisorer

Carina Toresson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Slutlig installation av fönster i vindslägenhet i gatuhuset.  
Översyn och reparation av tak gatuhus och gårdshus  
Översyn och lagning av fasad.

## Planerade underhåll

- 2026** ● Bevattningsystem gården  
Renovering entréportar  
Byte värmecentral  
Komplettering och anpassning av soprum efter nya regler  
Målning balkonger gårdshus  
Underhåll av murar på gården  
Översyn bastu  
Översyn fönsterbläck i gårdshuset  
Översyn el i gemensamma utrymmen, i första hand källare och vind
- 2027** ● Besiktning balkonger  
Fönstermålning gårdshuset, trapphus och lägenheter  
Renovering dörrar till butikslokaler  
Översyn balkonger gatuhusen  
Översyn och målning i gemensamma utrymmen i källaren  
Översyn och uppfräschning av garage, tak, väggar, garageport
- 2028** ● Översyn och bättringsmålning dörrar i gatuhusets trapphus  
Spolning stammar  
Målning plåttak gatu- och gårdshus  
Energideklaration och OVK-besiktning  
Översyn röckanaler öppna spisar/kaminer

### **Avtal med leverantörer**

Bredband	Stockholms Stadsnät AB / Bredband 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och nät	Fortum Markets AB och Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Brandkontoret
Garageport/dörröppnare	Assa Abloy Entrance System
Hissar, besiktning och service	Hissen AB och Hissbesiktningar i Sverige A
Kabel TV	Tele 2 Sverige AB
Medlemsservice	Fastighetsägarna Stockholm
Sophämtning	Stockholm Vatten AB och Svenska Servicestyrkan AB
Teknisk förvaltning	BK Fastighetservice AB
Trappstädning	City Städservice Sverige AB

### **Övrig verksamhetsinformation**

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Lägenheter och lokaler: Föreningens bostadsrätter fördelar sig enligt följande - 5 stycken med 1 rum och kök, 19 stycken med 3 rum och kök och 6 stycken med 5 rum och kök.

Fuchs, Michael (lokal 103) 145 kvm löptid t.o.m. 2028-09-30

Klingsta fastighets AB (lokal 104) 201 kvm löptid t.o.m. 2027-05-31

Stora Bageriet (lokal 105) 232 kvm löptid t.o.m. 2029-03-31

GR Firm AB (Vasa Zoo) (lokal 107) 164 kvm löptid t.o.m. 2029-09-30

Nordic Brew AB (lokal 108) 47 kvm löptid t.o.m. 2028-01-31

Telia (lokal 110) 3 kvm löptid tills vidare

Stora bageriet lämnade den lilla lokalen på Torsgatan 46 under hösten och har överlåtit hyreskontraktet till en ny hyresgäst som är Nordic Brew AB. Nordic Brew Lab kommer att erbjuda högkvalitativt kaffe, kaffemaskiner och tillbehör för hemmabruk. Försäljningen kommer att ske både i lokalen och via nätet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

5 av föreningens lån har under 2025 bundits till förmånliga räntor. De resterande 5 lånen ligger kvar mot rörlig 3-månaders ränta. Räntekostnaderna har kunnat pressas ner till följd av lägre styrränta.

Föreningen har under 2025 med hjälp av SBC begärt en omprövning, hos Skatteverket, av tidigare medgivna avdrag för ingående moms för perioden januari 2019 till och med december 2024. Anledning är ett avgöranden mål från Högsta förvaltningsdomstolen gällande för hur avdragsrätten ska bedömas, detta innebär att tidigare momsavdrag kan behöva justeras i enlighet med den rättspraxis som nu har fastställts. Vi har fått beslutat att vi får tillbaka 1,049,488:- för perioden 2019-2024. SBC som drivit ärendet tar 20% + moms i avgift vilket betyder att vi får 787 370:-.

Vi kommer även få återbetalning av moms för år 2025 men de söks under år 2026.

Föreningen har under året gått över från regelverket K2 till K3, vilket innebär att redovisningen nu upprättas enligt ett mer principbaserat regelverk med högre krav på upplysningar och bedömningar. Övergången till K3 har gjorts eftersom det är ett lagkrav och för att säkerställa en mer rättvisande och transparent redovisning som bättre speglar föreningens verksamhet och långsiktiga utveckling. Lagkravet gäller från och med år 2026, vi har valt att göra detta redan under 2025.

### Förändringar i avtal

Under december omförhandlade föreningen hyresavtalet med Wasa Zoo, vilket resulterade i en hyreshöjning som kommer att gälla från och med 2026-10-01. (Omförhandling sker vart 3e år.)

Slutlig reglering av MoveByBikes rekonstruktion har genomförts under året. Föreningen fick en hyresförlust på 11 505 kr.

### Övriga uppgifter

OVK har genomförts och ev anmärkningar har åtgärdats.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 168 505	3 147 764	2 895 036	2 616 202
Resultat efter fin. poster	1 498 220	-1 276 666	564 140	-138 177
Soliditet (%)	85	84	84	84
Yttre fond	311 445	845 004	422 502	422 472
Taxeringsvärde	103 815 000	140 834 000	140 834 000	140 834 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	323	323	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	21,3	28,5	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 485	4 515	4 546	4 577
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 173	3 194	3 217	3 239
Sparande / kvm totalyta, kr	274	178	250	227
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	18	13	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	144	140	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	31	21	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	193	174	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,44	1,63	-
Räntekänslighet (%)	13,87	13,96	-	-

**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	670 193	-	-	670 193
Upplåtelseavgifter	5 795 891	-	-	5 795 891
Fond, yttre underhåll	845 004	-845 004	311 445	311 445
Uppskrivningsfond	79 549 000	-	-	79 549 000
Balanserat resultat	-13 916 468	-431 662	-311 445	-14 659 575
Årets resultat	-1 276 666	1 276 666	1 498 220	1 498 220
<b>Eget kapital</b>	<b>71 666 954</b>	<b>0</b>	<b>1 498 220</b>	<b>73 165 174</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 348 130
Årets resultat	1 498 220
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-311 445
<b>Totalt</b>	<b>-13 161 355</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	245 503
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 915 852</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 168 505	3 147 764
Övriga rörelseintäkter	3	1 049 999	2 575
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 218 504</b>	<b>3 150 339</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 707 388	-3 255 833
Övriga externa kostnader	9	-161 977	-235 933
Personalkostnader	10	-154 173	-149 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 313	-397 500
Övriga rörelsekostnader		-274 432	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 384 283</b>	<b>-4 038 968</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 834 222</b>	<b>-888 629</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 241	44 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-356 242	-432 180
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-336 002</b>	<b>-388 037</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 498 220</b>	<b>-1 276 666</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 498 220</b>	<b>-1 276 666</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	83 591 028	83 673 060
Maskiner och inventarier	13	0	4 281
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 591 028</b>	<b>83 677 341</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>83 591 028</b>	<b>83 677 341</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		48 918	138 857
Övriga fordringar	14	1 897 071	630 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	119 081	134 944
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 065 070</b>	<b>903 874</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 159 792	812 099
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 159 792</b>	<b>812 099</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 224 862</b>	<b>1 715 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 815 890</b>	<b>85 393 314</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 466 084	6 466 084
Uppskrivningsfond		79 549 000	79 549 000
Fond för yttre underhåll		311 445	845 004
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 326 529</b>	<b>86 860 088</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-14 659 575	-13 916 468
Årets resultat		1 498 220	-1 276 666
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 161 355</b>	<b>-15 193 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 165 174</b>	<b>71 666 954</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 816 000	0
Övriga långfristiga skulder		50 850	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 866 850</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 620 889	12 518 889
Leverantörsskulder		120 116	265 478
Skatteskulder		0	10 110
Övriga kortfristiga skulder		43 380	191 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	999 481	740 347
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 783 866</b>	<b>13 726 360</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 815 890</b>	<b>85 393 314</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 834 222</b>	<b>-888 629</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	86 313	397 500
	<b>1 920 535</b>	<b>-491 129</b>
Erhållen ränta	20 241	44 143
Erlagd ränta	-373 966	-384 903
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 566 809</b>	<b>-831 889</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-640 290	-22 678
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 770	137 546
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>899 749</b>	<b>-717 022</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-82 000	-88 000
Depositioner	50 850	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-31 150</b>	<b>-88 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>868 599</b>	<b>-805 022</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 388 696</b>	<b>2 193 718</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 257 295</b>	<b>1 388 696</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Liljan nr 33 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,55 %
Yttertak	0,83 %
Fasader	1,10 %
Balkonger	1,65 %
Fönster	0,94 %
Stamledningar VA	0,83 %
Stamledningar Värme	0,55 %
Styr & övervakning	6,61 %
Hissar	1,10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

## Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	896 452	896 452
Hysesintäkter lokaler	304 154	299 445
Hysesintäkter lokaler, moms	1 567 560	1 603 540
Hysesintäkter garage	310 464	314 350
Deb. fastighetskatt	16 944	16 944
Deb. fastighetskatt, moms	61 614	75 172
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-79 000
Gemensamhetslokal	0	500
Pantsättningsavgift	588	1 719
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	294	98
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 965	12 814
Öres- och kronutjämning	0	-2
<b>Summa</b>	<b>3 168 505</b>	<b>3 147 764</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-19 151
Återbäring försäkringsbolag	510	21 726
Återvunnen moms	1 049 489	0
<b>Summa</b>	<b>1 049 999</b>	<b>2 575</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	41 056	32 228
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 072	48 200
Larm och bevakning	659	0
Städning enligt avtal	73 012	79 136
Hissbesiktning	0	6 373
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 935	49 789
Brandskydd	0	6 151
Bevakning	8 168	7 076
Gårdkostnader	2 972	1 294
Gemensamma utrymmen	0	2 289
Sophantering	8 242	9 413
Snöröjning/sandning	18 464	3 856
Serviceavtal	19 241	5 654
Serviceavtal, hissar	5 922	0
Mattvätt/Hyrmattor	17 647	17 808
Förbrukningsmaterial	1 863	0
<b>Summa</b>	<b>224 252</b>	<b>269 266</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 166	2 097
Tvättstuga	3 833	0
Trapphus/port/entr	0	5 899
Sopphantering/återvinning	840	0
Dörrar och lås/porttele	40 214	40 176
Bastu/pool	2 359	0
VVS	15 433	0
Värmeanläggning/undercentral	0	32 142
Ventilation	0	34 178
Elinstallationer	11 611	5 835
Hissar	1 934	60 454
Fönster	0	6 239
Garage/parkering	0	12 261
Vattenskada	0	6 700
Skador/klotter/skadegörelse	2 688	2 457
<b>Summa</b>	<b>82 080</b>	<b>208 438</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	195 552	0
Fönster	49 951	1 578 529
<b>Summa</b>	<b>245 503</b>	<b>1 578 529</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	74 556	69 007
Uppvärmning	565 867	565 674
Vatten	128 811	121 262
Sophämtning/renhållning	53 227	113 025
Grovsopor	19 400	1 923
<b>Summa</b>	<b>841 862</b>	<b>870 890</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 911	77 880
Kabel-TV	31 729	38 131
Bredband	31 091	33 459
Fastighetsskatt	169 960	179 240
<b>Summa</b>	<b>313 691</b>	<b>328 710</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 274	1 108
Tele- och datakommunikation	2 547	9 144
Juridiska åtgärder	0	32 165
Inkassokostnader	463	2 120
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	11 505	100
Befarade förluster	0	34 673
Revisionsarvoden extern revisor	18 480	19 038
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	9 495	2 584
Föreningskostnader	13 555	47 470
Förvaltningsarvode enl avtal	79 352	46 567
Överlåtelsekostnad	1 844	8 023
Pantsättningskostnad	4 478	2 549
Administration	3 597	4 198
Konsultkostnader	8 616	19 847
Föreningsavgifter	5 773	5 547
<b>Summa</b>	<b>161 977</b>	<b>235 933</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	132 601	129 600
Arbetsgivaravgifter	21 572	20 102
<b>Summa</b>	<b>154 173</b>	<b>149 702</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	356 163	432 094
Dröjsmålsränta	76	86
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
<b>Summa</b>	<b>356 242</b>	<b>432 180</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 568 790	11 568 790
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 568 790</b>	<b>11 568 790</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 444 730	-7 055 798
Årets avskrivning	-82 032	-388 932
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 526 762</b>	<b>-7 444 730</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning mark</b>		
Ingående	79 549 000	79 549 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>79 549 000</b>	<b>79 549 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>83 591 028</b>	<b>83 673 060</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 344 000	44 861 000
Taxeringsvärde mark	87 471 000	95 973 000
<b>Summa</b>	<b>103 815 000</b>	<b>140 834 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 835	42 835
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 835</b>	<b>42 835</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-38 554	-29 986
Årets avskrivning	-4 281	-8 568
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 835</b>	<b>-38 554</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>4 281</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	754 221	31 750
Skattefordringar	9 527	0
Momsavräkning	35 820	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	21 726
Transaktionskonto	512 871	562 610
Borgo räntekonto	584 632	13 987
<b>Summa</b>	<b>1 897 071</b>	<b>630 073</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	17 534	36 772
Förutbet städ	-489	0
Förutbet försäkr premier	83 280	80 911
Förutbet kabel-TV	4 197	9 540
Förutbet bredband	14 559	7 721
<b>Summa</b>	<b>119 081</b>	<b>134 944</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Stadshypotek	2027-09-01	2,51 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,60 %	867 356	867 356
Stadshypotek	2026-01-02	2,60 %	1 138 889	1 138 889
Stadshypotek	2026-01-02	2,60 %	1 230 755	1 230 755
Stadshypotek	2026-01-02	2,60 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,92 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,60 %	807 889	813 889
Stadshypotek	2027-09-01	2,51 %	392 000	468 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,51 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,51 %	2 000 000	2 000 000
Summa			12 436 889	12 518 889
Varav kortfristig del			<b>5 620 889</b>	<b>12 518 889</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 056 889 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	274 618	1 282
Uppl kostn el	6 982	6 453
Uppl kostnad Värme	83 184	79 689
Uppl kostn räntor	54 996	72 720
Uppl kostn vatten	23 115	20 233
Uppl kostnad Sophämtning	5 349	4 725
Förutbet hyror/avgifter	551 237	555 245
<b>Summa</b>	<b>999 481</b>	<b>740 347</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 805 889	12 805 889

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

---

Åse Enhamre  
Styrelseledamot

---

Bengt Lundholm  
Styrelseledamot

---

Margareta Linnarsson  
Styrelseledamot

---

Stefan Kristiansson  
Ordförande

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

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 12:07

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.05.2026 01:15

**DOCUMENT ID:**

H1PtoSFAWx

**ENVELOPE ID:**

r1DYsHFA-l-H1PtoSFAWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Liljan nr 33, 702001-2907 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

3296bacc0f52849699812f487fce38604acb89a86c02c4

b98ae099345e32373d347b5934fa63df3b45a2d15f239c

ec7e5804845fbbdce1a47c892a1fcf4006b9

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. STEFAN KRISTIANSSON stekri51@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:08 07.05.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.113.68
2. ÅSE ENHAMRE aseenhamre@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:01 07.05.2026 07:03	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.113.160
3. Margareta Kristina Linnarsson margak1997@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:35 07.05.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.113.16
4. Bengt Johan Lundholm bengtlundholm@gmail.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:22 11.05.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.113.120
5. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:07 11.05.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljan nr 33, org.nr 702001-2907.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Liljan nr 33 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

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

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 nr 33 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 12:07

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.05.2026 01:15

**DOCUMENT ID:**

HyewFiSKZe

**ENVELOPE ID:**

HJDFoBt0Zx-HyewFiSKZe

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Liljan nr 33 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

48ceb380c7dd19f9441343efb574cb3d1e4c3824cfbe5ce  
7be3f4ae00ef49841c25b893bdc96cd50c71f72a0805d8  
860949683ac9a6e5a6c8a35b9b94fbd8733

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	11.05.2026 12:07	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	11.05.2026 12:06	Low	IP: 2.69.156.123

\* 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