

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter

769635-0599



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2017-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har erhållit investeringsmoms hänförlig till uppförande av fastigheten Kärrliljan 4. För att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmomsen förutsätts oförändrad frivillig skattskyldighet för lokaler (garage)

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Kärrliljan 4	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 7 451 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 765 kvm.

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	53
3 rum och kök	12
4 rum och kök	35
5 rum och kök	1

Fastighetens adress är Lövköjsgränd 7-21 i Hässelby.

Fastigheten består av ett kvartersbildande flerbostadshus med fyra våningar. I källaren finns även tre cykelrum, fem entréförråd samt ett lägenhetsförråd per lägenhet. På tomtmarken finns lektyr, grillplats och ytterligare cykelparkeringar. I källarplan finns ett garage med 89 parkeringsplaster. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och marken innehas med äganderätt.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-05-20 haft följande sammansättning.

Ulf Carlström	Ordförande
Göran Hellrup	Styrelseledamot
Lena Katarina Österberg	Styrelseledamot
Lucia Saliba Peralovic	Styrelseledamot
Rose-Marie Malmenklint	Styrelseledamot
Andreas Renmar	Suppleant
Daniel Stedt	Suppleant
Lars Älvesand	Suppleant
Przemyslaw Lubryka	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor	LR Bostadsrättsrevision
Matz Ekman	Revisorssuppleant	LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har tagit fram en underhållsplan via Nabo/Planima som sträcker sig fram till 2073. Rekommenderad årlig avsättning enligt underhållsplan uppgår till 2 086 280 kr per år (280 kr/kvm). Styrelsen avser att arbeta igenom underhållsplanen avseende kostnadsbilden i underhållsplanen och kommer därefter att fastställa en årlig reservering till underhållsfond. Årlig reservering sker tills vidare med 372 500 kr enligt ekonomisk plan vilket är 20 kr/kvm mer än minimikravet enligt föreningens stadgar.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Enligt plan

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden
Digitala tjänster (tv och bredband)	Tele2 Sverige
Dörrlås, porttelefon	AB Järfälla Låsservice
Ekonomisk och teknisk förvaltning, fr.o.m. 2023-06-01	Nabo
EL (förbrukning)	GodEL
EI (nätägare)	Ellevio
Hushållsavfall och källsortering	Stockholm Vatten och Avfall AB
Service / Jourabonnemang hissar från 2025-04-01	Norra Hisspecialisten
Service / Jourabonnemang hissar tom 2025-03-31	Schindler Hiss AB
Stockholm Exergi AB värme	Stockholm Exergi AB
Undershållsplan	Planima AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

5-årsbesiktning utförd av JV Byggkonsult Uppföljning av 2-årsbesiktningen med Hökerum. Vi genomför i egen regi, brand-/elsäkerhetsrond var tredje månad. Vi är medlemmar i Bostadsrätterna AB Vi har flyttat vår hemsida till Boappa

Vi har bytt sand i sandlådan i egen regi

Satt upp i egen regi, sladdhållare till laddboxar i garaget

Det görs många saker i egen regi av ett par styrelsemedlemmar. Såsom mindre reparationer och underhåll, det spar mycket pengar till föreningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgiften höjdes den 1 februari 2025 med 5% på grund av förhöjda kostnader för ränta på lån, el, värme, vatten och sophämtning. Månadsavgiften kommer ytterligare att höjas med 5% från 1 februari 2026 på grund av räntor, el, värme och sophämtning. Vi kommer under nästa räkenskapsår göra extra uppföljningar av ekonomin eftersom det är osäkert hur mycket värme, vatten och el kommer att kosta.

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 17. Räntesats enligt ursprunglig ekonomisk plan uppgick till 1,9%. Räntesats den 31 december 2025 varierade mellan 2,76 % (villkorsändringsdag 2025-05-23), 2,84 % (villkorsändringsdag 2024-08-28) och 2,76 % (villkorsändringsdag 2024-09-01. Vi amorterade 1 000 000 extra vid omsättningen av lånet hos Swedbank 2025-05-23.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt hisserviceavtal från Schindler Hiss AB till Norra Hisspecialisten AB den 1 april 2025. Avtalet om teknisk förvaltning hos Nabo är nytt/förlängt från den 1 januari 2026. Nytt avtal med JC Städ från 1 januari 2026, städning av trapphusen. Avtalet för bredband/TV/telefoni kommer att bytas den 1 juli 2026 från Tele2 till Telenor. Avtalet för brandskydd är bytt från Brandsäkra Norden AB till Fire Press AB från den 1 januari 2026.

Övriga uppgifter

Vi har satt upp bröstpanel i garaget i egen regi. Det gör väggarna mer hållbara och minskar risken för skador, till exempel om man råkar backa emot väggen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 738 061	6 294 395	6 049 016	5 668 000
Resultat efter fin. poster	-3 723 415	-3 497 334	-3 257 250	-3 057 581
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	2 010 250	1 714 200	1 341 650	969 100
Taxeringsvärde	258 400 000	248 200 000	248 200 000	248 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	736	410	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	85,9	49,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 301	13 614	13 767	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 149	13 614	13 767	13 912
Sparande / kvm totalyta, kr	137	169	203	231
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	28	33	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	97	83	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	45	23	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	127	170	139	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	2,23	1,63	1,11
Räntekänslighet (%)	17,05	18,51	33,55	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat i årsredovisningen för 2025 vilket till största del beror på avskrivningar (not 13) och att ett av föreningens lån har omförhandlats (not 17). Avskrivningar påverkar inte likviditeten som är fortsatt god. Styrelsen följer noggrant den ekonomiska utvecklingen samt ser över avtal och andra rörliga kostnader på ett strukturerat sätt. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 5% fr.o.m. 2026-02-01. Enligt föreningens stadgar ska förenings löpande utgifter, amorteringar och reservering till underhållsfond finansieras genom årsavgiften och styrelsen utesluter inte att årsavgifterna kan behöva höjas ytterligare beroende på kostnadsutvecklingen 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	292 050 000	-	-	292 050 000
Fond, yttre underhåll	1 714 200	-	296 050	2 010 250
Balanserat resultat	-11 760 170	-3 497 334	-296 050	-15 553 554
Årets resultat	-3 497 334	3 497 334	-3 723 415	-3 723 415
Eget kapital	278 506 696	0	-3 723 415	274 783 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-15 553 554
Årets förlust	-3 723 415
Totalt	-19 276 969

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	372 550
Att från yttre fond i anspråk ta	-293 795
Balanseras i ny räkning	-19 355 724
	-19 276 969

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	6 738 061	6 294 395
Övriga rörelseintäkter	3	-4	88 729
Summa rörelseintäkter		6 738 056	6 383 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 110 475	-2 548 982
Övriga externa kostnader	9	-178 065	-272 192
Personalkostnader	10	-119 745	-125 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-4 764 204	-4 764 204
Summa rörelsekostnader		-8 172 489	-7 710 920
RÖRELSERESULTAT		-1 434 433	-1 327 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 488	104 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 328 470	-2 274 448
Summa finansiella poster		-2 288 982	-2 169 538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 723 415	-3 497 334
ÅRETS RESULTAT		-3 723 415	-3 497 334

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	372 521 878	377 286 082
Summa materiella anläggningstillgångar		372 521 878	377 286 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	235 643	235 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		235 643	235 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		372 757 521	377 521 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		314 821	290 666
Övriga fordringar	15	928 934	1 219 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	313 356	239 702
Summa kortfristiga fordringar		1 557 111	1 749 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 320 376	2 201 751
Summa kassa och bank		1 320 376	2 201 751
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 877 487	3 951 605
SUMMA TILLGÅNGAR		375 635 008	381 473 330

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		292 050 000	292 050 000
Fond för yttre underhåll		2 010 250	1 714 200
Summa bundet eget kapital		294 060 250	293 764 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 553 554	-11 760 170
Årets resultat		-3 723 415	-3 497 334
Summa ansamlad förlust		-19 276 969	-15 257 504
SUMMA EGET KAPITAL		274 783 281	278 506 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	65 597 309	67 154 738
Summa långfristiga skulder		65 597 309	67 154 738
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 505 398	34 281 180
Leverantörsskulder		185 822	114 971
Skatteskulder		4 700	84 000
Övriga kortfristiga skulder		325 488	129 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 233 010	1 202 498
Summa kortfristiga skulder		35 254 418	35 811 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		375 635 008	381 473 330

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 434 433	-1 327 796
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 764 204	4 764 204
	3 329 771	3 436 408
Erhållen ränta	39 488	104 910
Erlagd ränta	-2 242 647	-2 263 487
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 126 612	1 277 831
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 954	-182 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	132 480	-543 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 156 139	551 020
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	111 200	0
Amortering av lån	-2 444 411	-1 139 872
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 333 211	-1 139 872
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 177 072	-588 852
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 325 184	3 914 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 148 113	3 325 185

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1 %	motsvarar 100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	2%	motsvarar 50 år
Tak	2,5%	motsvarar 40 år
Fasad och balkonger	2%	motsvarar 50 år
Fönster	2%	motsvarar 50 år
Installation	3,3%	motsvarar 33 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningens fastighet Stockholm Kärrliljan 4 har, till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde, förvärvats genom Liljekärran AB (org. Nr 556729-2239). Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld och om föreningen skulle sälja fastigheten uppgår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

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	5 599 016	5 268 736
Hysesintäkter, p-platser	910 740	811 371
Kabel-TV/Bredband	211 896	211 896
El	0	1 461
Övriga intäkter	16 409	931
Summa	6 738 061	6 294 395

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-5
Vinst avytt imm/mat anl-t	0	84 000
Övriga intäkter	0	4 734
Summa	-4	88 729

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	156 312	155 790
Städning	133 404	127 260
Besiktning och service	165 559	155 421
Trädgårdsarbete	11 928	7 398
Övrigt	91 853	75 774
Snöskottning	41 843	47 387
Summa	600 899	569 029

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 814	16 204
Dörrar och lås/porttele	25 198	10 000
VA	10 649	3 625
Värme	2 963	0
Ventilation	30 129	0
El	3 594	4 356
Hissar	33 927	40 820
Gård/markytor	2 738	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 106	0
Summa	115 118	75 005

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	198 473	56 250
Hissar	91 697	20 250
Tak	3 625	0
Summa	293 795	76 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	222 033	208 704
Uppvärmning	729 031	721 476
Vatten	292 749	338 055
Sophämtning	113 973	88 622
Summa	1 357 786	1 356 857

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 836	82 976
Bredband/Kabeltv	213 502	210 072
Arvode teknisk förvaltning	111 539	106 543
Fastighetsskatt	74 000	72 000
Administrativ kostnad Liljekärran AB 2024	135 000	0
Administrativ kostnad Liljekärran AB 2025	130 000	0
Summa	742 877	471 591

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	857	454
Övriga förvaltningskostnader	-10 818	94 239
Juridiska kostnader	20 333	9 000
Revisionsarvoden	66 839	68 500
Ekonomisk förvaltning	100 855	100 000
Summa	178 065	272 192

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Sociala avgifter	14 745	20 541
Summa	119 745	125 541

NOT 11, AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025	2024
Avskrivn byggnader	4 764 204	4 764 204
Summa	4 764 204	4 764 204

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 326 387	2 271 700
Övriga räntekostnader	2 083	2 748
Summa	2 328 470	2 274 448

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	398 513 125	398 513 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	398 513 125	398 513 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 227 043	-16 462 839
Årets avskrivning	-4 764 204	-4 764 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 991 247	-21 227 043
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	372 521 878	377 286 082
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>133 393 309</i>	<i>133 393 309</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	215 400 000	197 200 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	51 000 000
Summa	258 400 000	248 200 000

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	235 643	235 643
Summa	235 643	235 643

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	101 197	96 052
Nabo Klientmedelskonto	827 132	1 117 886
Borgo	605	5 547
Summa	928 934	1 219 485

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 236	109 938
Fastighetsskötsel	40 620	39 078
Städning	34 668	33 351
Försäkringspremier	33 216	32 335
Bredband	295	0
Förvaltning	25 321	25 000
Summa	313 356	239 702

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-05-24	2,76 %	32 252 508	33 586 108
Stadshypotek	2027-09-01	2,76 %	33 497 998	34 000 768
Stadshypotek	2026-09-01	2,84 %	33 352 201	33 849 042
Summa			99 102 707	101 435 918
Varav kortfristig del			33 505 398	34 281 180

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 403 332 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 397	357 451
El	19 743	13 131
Uppvärmning	101 839	91 338
Utgiftsräntor	267 403	181 580
Vatten	49 527	40 197
Förutbetalda avgifter/hyror	486 101	463 801
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	1 233 010	1 202 498

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	106 800 000	106 800 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholm

Göran Hellrup
Styrelseledamot

Lena Katarina Österberg
Styrelseledamot

Lucia Saliba Peralovic
Styrelseledamot

Rose-Marie Malmenklint
Styrelseledamot

Ulf Carlström
Ordförande

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 17:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 15:51

DOCUMENT ID:

SyMwyaYk0Zg

ENVELOPE ID:

Hy8k6tJCbg-SyMwyaYk0Zg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter, 769635-0599 - Års redovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

26728573335d12d16e12c41133c2052b3a9f6a68f46b0f
718d513b040930f3d04b8d6857a968f4e638362ddd2a2c
bc42e75a3a025b7892bbff5a2da5af32f456

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. Birgitta Rose-Marie Malm enklint rose.marie.malmenklint@lillyskvarter.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:59 29.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.27.200
2. Nils Göran Hellrup goran.hellrup@lillyskvarte r.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:20 29.04.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.242.22
3. ULF CARLSTRÖM ulf.carlstrom@lillyskvarte r.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:36 29.04.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.210.76
4. LUCIA SALIBA lucia.saliba@lillyskvarter.s e	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:43 29.04.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.154.16
5. Lena Katarina Österberg nina.osterberg@lillyskvart er.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:46 29.04.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.200.107
6. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revis ion.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:00 29.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.138

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter

Org.nr 769635-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576842698

Dokument

Brf Lillys kvarter RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-29 17:18:56 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-04-29 17:23:24 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2026-04-29 17:23:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

