



Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aspö-Sundby 1:84	1960	Strängnäs
Luktärten 15	1961	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 4 062 kvm, ett garage om 170 kvm samt förråd om 51 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 283 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Johansson	Ordförande
Anna Christina Pantzar	Suppleant
Bo Jan Birger Magnusson	Suppleant
Erica Magnusson	Suppleant
Agneta Wijkström	Styrelseledamot
Anne-Christine Andersson	Styrelseledamot
Eva Backman	Styrelseledamot
Ingemar Bylund	Styrelseledamot
Moeen Khays	Styrelseledamot
Stefan Holgesson	Styrelseledamot

Valberedning

Benny Gustafsson
Gunilla Khays

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2005 ● Rörstambyte
- 2009 ● Byte till säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter.
- 2017 ● OVK-rensning av vent-system
- 2018 ● Investerat i nya garageportar till alla 18 garage
Renoverat och tilläggsisolerat fasaden - I samråd med SBC
- 2019 ● Takunderhåll - Börjar med Flodins väg 4
Spolning av samtliga avlopp
- 2023 ● Byte av ventiler i värmestammar
- 2024 ● Byte portkodsosor
- 2025 ● Takunderhåll hus 6, 8 och 10

Planerade underhåll

- 2026 ● Spolning av samtliga avlopp
- 2028 ● Värmesystem underhåll
- 2033 ● Byte av fönster

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	SEVAB
Fjärrvärme	Solörbioenergi
Snöröjning och gräsklippning	Björkner
Trappstädning	Buskhaga Städ
TV kanaler	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1 januari 2025 höjdes månadsavgiften med 5%.

Ett kompletterande lån på 2.6 Milj SEK togs för att täcka kostnaden för takrenoveringen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 827 317	2 698 536	2 604 583	2 559 751
Resultat efter fin. poster	137 343	43 386	338 677	222 403
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	5 946 912	5 785 912	4 103 282	3 479 733
Taxeringsvärde	40 902 000	37 404 000	37 404 000	37 404 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	631	601	584	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	90,5	91,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 400	3 001	3 075	3 150
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 224	2 865	2 929	3 125
Sparande / kvm totalyta, kr	59	59	128	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	31	35	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	139	106	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	100	80	61	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	250	202	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	3,42	3,02	-
Räntekänslighet (%)	5,39	5,00	5,27	-

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	202 800	-	-	202 800
Upplåtelseavgifter	152 400	-	-	152 400
Fond, yttre underhåll	5 785 912	-	161 000	5 946 912
Reservfond	80 580	-	-	80 580
Balanserat resultat	-12 680 844	43 386	-161 000	-12 798 458
Årets resultat	43 386	-43 386	137 343	137 343
Eget kapital	-6 415 766	0	137 343	-6 278 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 637 458
Årets resultat	137 343
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 000
Totalt	-12 661 115

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-12 661 115

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	2 827 318	2 698 536
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	0
Summa rörelseintäkter		2 828 318	2 698 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 807 742	-1 697 433
Övriga externa kostnader	8	-250 921	-239 795
Personalkostnader	9	-96 148	-92 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 315	-207 780
Summa rörelsekostnader		-2 268 126	-2 237 841
RÖRELSERESULTAT		560 193	460 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 957	21 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-435 807	-438 419
Summa finansiella poster		-422 849	-417 310
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		137 343	43 386
ÅRETS RESULTAT		137 343	43 386

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	6 090 034	3 966 482
Maskiner och inventarier	12	116 683	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 206 717	3 966 482
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 206 717	3 966 482
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 072	10 664
Övriga fordringar	13	1 763 580	2 316 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 616	74 527
Summa kortfristiga fordringar		1 848 268	2 401 650
Kassa och bank			
Kassa och bank		32 139	14 581
Summa kassa och bank		32 139	14 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 880 407	2 416 231
SUMMA TILLGÅNGAR		8 087 124	6 382 713

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 200	355 200
Fond för yttre underhåll		5 946 912	5 785 912
Reservfond		80 580	80 580
Summa bundet eget kapital		6 382 692	6 221 692
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 798 458	-12 680 844
Årets resultat		137 343	43 386
Summa ansamlad förlust		-12 661 115	-12 637 458
SUMMA EGET KAPITAL		-6 278 423	-6 415 766
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 611 095	4 813 305
Summa långfristiga skulder		11 611 095	4 813 305
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 197 943	7 404 413
Leverantörsskulder		133 170	132 320
Skatteskulder		8 384	10 625
Övriga kortfristiga skulder		0	40 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	414 955	397 483
Summa kortfristiga skulder		2 754 452	7 985 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 087 124	6 382 713

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	560 193	460 695
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	113 315	207 780
	673 508	668 475
Erhållen ränta	12 957	21 109
Erlagd ränta	-452 627	-441 408
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	233 838	248 177
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 561	-89 306
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 432	189 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 845	348 412
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 353 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 353 550	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 600 000	0
Amortering av lån	-1 008 680	-271 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 591 320	-271 180
ÅRETS KASSAFLÖDE	-546 385	77 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 298 595	2 221 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 752 210	2 298 595

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljan 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, 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	0,58 %
Fasader	0,91 - 0,93 %
Balkonger	1,67 %
Fönster	3,52 %
Stamledningar VA	1,02 %
Stamledningar Värme	10,57 %
Styr & övervakning	7,92 %
El	1,02 %
Laddstolpar	20,00%
Yttertak	2,50 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

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.

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	2 564 316	2 442 396
Hysesintäkter garage	97 900	104 500
Hysesintäkter p-plats	123 725	117 200
Hysesintäkter förråd	14 400	14 400
Elintäkter laddstolpe moms	7 886	5 882
Övernattnings-/gästlägenhet	1 500	1 700
Pantsättningsavgift	5 292	5 109
Överlåtelseavgift	5 880	5 732
Administrativ avgift	4 949	1 617
Andrahandsuthyrning	1 470	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 827 318	2 698 536

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 000	0
Summa	1 000	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 113	52 801
Städning enligt avtal	51 480	47 736
Besiktningar	16 088	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	42 238
Myndighetstillsyn	0	14 203
Gårdkostnader	7 592	2 978
Garage/parkering	0	748
Snöröjning/sandning	24 206	19 383
Serviceavtal	749	11 393
Förbrukningsmaterial	704	1 837
Summa	122 932	193 317

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	11 715	8 851
Dörrar och lås/porttele	2 595	35 925
VVS	6 931	0
Elinstallationer	3 705	1 120
Fönster	0	6 055
Mark/gård/utemiljö	17 444	0
Garage/parkering	0	2 698
Vattenskada	0	8 040
Summa	42 390	62 689

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	113 950	132 627
Uppvärmning	645 979	591 916
Vatten	428 025	339 525
Sophämtning/renhållning	94 619	95 959
Grovsopor	0	3 444
Summa	1 282 573	1 163 471

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	103 014	66 464
Markhyra/vägbavgift/avgälder	7 011	2 124
Bredband	138 394	102 748
Fastighetsskatt	111 428	106 620
Summa	359 847	277 956

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	0	1 071
Revisionsarvoden extern revisor	29 250	32 500
Styrelseomkostnader	4 065	1 177
Fritids och trivselkostnader	2 106	3 246
Föreningskostnader	6 689	7 382
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	120 460	109 728
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	7 938	6 880
Administration	62 637	5 848
Konsultkostnader	0	42 813
Bostadsrätterna Sverige	6 560	0
Summa	250 921	239 795

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	78 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	18 148	17 833
Summa	96 148	92 833

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	435 807	438 419
Summa	435 807	438 419

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 480 771	11 480 771
Årets inköp	2 232 236	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 713 007	11 480 771
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 514 289	-7 306 509
Årets avskrivning	-108 684	-207 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 622 973	-7 514 289
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 090 034	3 966 482
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>480 000</i>	<i>480 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 099 000	27 590 000
Taxeringsvärde mark	9 803 000	9 814 000
Summa	40 902 000	37 404 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	360 044	360 044
Årets inköp	121 314	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	481 358	360 044
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-360 044	-360 044
Årets avskrivning	-4 631	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-364 675	-360 044
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 683	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 509	32 445
Transaktionskonto	370 403	370 396
Borgo räntekonto	1 349 668	1 913 618
Summa	1 763 580	2 316 459

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 350	7 271
Förutbet försäkr premier	34 895	33 230
Förutbet bredband	34 371	34 026
Summa	78 616	74 527

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Rekarne	2025-01-30	3,71 %		937 500
Sparbanken Rekarne	2028-03-01	3,98 %	2 313 305	2 384 485
Sparbanken Rekarne	2027-03-01	4,04 %	2 500 000	2 500 000
Sparbanken Rekarne	2029-03-01	3,33 %	2 174 220	2 174 220
Sparbanken Rekarne	2030-03-01	3,61 %	2 094 750	2 094 750
Swedbank	2026-08-28	3,90 %	2 126 763	2 126 763
Sparbanken Rekarne	2035-10-30	3,40 %	2 600 000	
Summa			13 809 038	12 217 718
Varav kortfristig del			2 197 943	7 404 413

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 453 138 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 932	0
Uppl kostn el	12 325	10 549
Uppl kostnad Värme	68 756	62 483
Uppl kostn räntor	39 677	56 497
Uppl kostn vatten	36 891	27 422
Uppl kostnad Sophämtning	7 493	7 514
Förutbet hyror/avgifter	244 881	233 018
Summa	414 955	397 483

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 655 100	14 655 100

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Strängnäs

Jörgen Johansson
Ordförande

Agneta Wijkström
Styrelseledamot

Anne-Christine Andersson
Styrelseledamot

Eva Backman
Styrelseledamot

Ingemar Bylund
Styrelseledamot

Moeen Khays
Styrelseledamot

Stefan Holgesson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 08:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 11:37

DOCUMENT ID:

S1-01rulJzl

ENVELOPE ID:

HJC1B_ekGe-S1-01rulJzl

DOCUMENT NAME:

Brf Liljan, 719500-0042 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

5575ef075bce30130e6a5f04dacdae84fbeb70621d8176
eb3611b42752162bdcc4d3326fa2ec5d30a9fdcf7e98ef5
57458d43cdf530a36a99b76e8b8d9784187

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. JÖRGEN JOHANSSON brf.liljan@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:15 12.05.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.172.156
2. STEFAN HOLGESSON stefan.holgesson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:07 12.05.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 138.106.53.101
3. MOEEN KHAYS moeenkhaps@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:07 12.05.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.84.165
4. INGEMAR BYLUND ingemarbylund@msn.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:18 12.05.2026 20:52	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.57.247
5. ANNE-CHRISTINE THERE SE ANDERSSON anci.andersson7@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 09:28 15.05.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.180
6. EVA AGNETA BACKMAN evaabackman@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 09:53 16.05.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.174.15
7. AGNETA WIJKSTRÖM agneta.wijkstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 11:02 13.05.2026 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.150.206
8. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.e y.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 08:27 18.05.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.174

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

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 BRF LILJAN, 719500-0042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LILJAN för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF LILJAN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 08:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 11:37

DOCUMENT ID:

r1RkB_gkMI

ENVELOPE ID:

ByCkSugJMg-r1RkB_gkMI

DOCUMENT NAME:

2025 Revisionsberättelse Brf Liljan.pdf

2 pages

SHA-512:

fe2c68517fc7c0444929fc24cbd65d63dfe038f100a6e63
772a30dfd5f5094a4021f16918bb7a891cbae4f7ec9302a
dac0e8a589092abc373c0ca3e7b25cccb9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE JOHANSSON	Signed	18.05.2026 08:27	eID	Swedish BankID
susanne.johansson@se.e y.com	Authenticated	18.05.2026 08:19	Low	IP: 213.115.249.174

* 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