

# Årsredovisning 2024

Brf Liljan 12

769630-9512



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan 12

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

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-01. Stadgar registrerades 2018-07-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Liljan 12            | -       | -      |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 21 hyreslägenheter och 76 bostadsrätter om totalt 5 433 kvm och 3 lokaler om 232 kvm. Byggnadernas totalyta är 5665 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Filip Malmqvist  | Ordförande      |
| Jessica Nano     | Styrelseledamot |
| Marika Moberg    | Styrelseledamot |
| Rebecca Chabo    | Styrelseledamot |
| Ida Sjölander    | Ledamot         |
| Pauline Kilponen | Ledamot         |

### Valberedning

Jessika Johansson  
Pontus Blomgren

### Revisorer

Eugen Voinitch      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

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

## Planerade underhåll

- 2025** ● intrimningen av värmesystem
- 2025-2026** ● Relining av horisontell avloppstam på Erikshällsgatan 6.

## Avtal med leverantörer

|                       |         |
|-----------------------|---------|
|                       | Dellsjö |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo    |

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Arbetet har fokuserat på att skapa ökad stabilitet och struktur i styrelsearbetet samt att effektivisera rutiner och beslutsprocesser. Föreningen har också fortsatt att förbättra kommunikationen med medlemmarna, bland annat genom digitala utskick och tydligare informationsflöden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Under 2024 genomfördes en klumpsummeamortering med medel från en tidigare lägenhetsförsäljning för att stärka föreningens ekonomi.
- Byte av kulvertledningar för inkommande vatten och värme genomfördes för att säkerställa funktion och minska energiförluster.
- En elpump installerades i bergvärmesystemet för att skapa redundans och öka driftsäkerheten.

### Förändringar i avtal

- Nytt parkeringsavtal
- Nytt avtal för lokalhyra

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 956 058  | 5 704 118  | 4 586 480  | 4 577 634  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 066 224 | -2 130 490 | -2 161 384 | -2 038 806 |
| Soliditet (%)                                      | 39         | 39         | 40         | 38         |
| Yttre fond                                         | 1 972 410  | 1 809 420  | 1 654 710  | 2 229 710  |
| Taxeringsvärde                                     | 79 582 000 | 79 582 000 | 79 582 000 | 57 424 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 197      | 916        | 660        | 633        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 66,9       | 60,7       | 58,1       | 52,6       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 21 199     | 21 343     | 21 343     | 23 586     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 15 107     | 15 210     | 15 210     | 16 707     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 52         | -97        | -142       | -19        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 108        | 139        | 185        | 119        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 16         | 56         | 67         | 46         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 83         | 22         | 33         | 23         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 207        | 217        | 286        | 189        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 5,31       | 4,95       | 1,92       | 1,88       |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,71      | 23,29      | 32,35      | 37,23      |

**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 el (totalt 20 795 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Förening redovisar ett underskott för 2024, främst till följd av akut och tidigare uppskjutna underhållsåtgärder. Trots större investeringar än tidigare år har resultatet förbättrats jämfört med 2023. Soliditeten är fortsatt god (39%) och klumpsummeamorteringar har genomförts med medel från tidigare lägenhetsförsäljning, vilket stärker ekonomin. Arbetet med värmesystemet fortsätter under 2025. Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att möta sina ekonomiska åtaganden utan behov av avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31  | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31  |
|-----------------------|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Insatser              | 83 790 724  | -                                            | -                               | 83 790 724  |
| Upplåtelseavgifter    | 12 688 755  | -                                            | -                               | 12 688 755  |
| Fond, yttre underhåll | 1 809 420   | -                                            | 162 990                         | 1 972 410   |
| Balanserat resultat   | -32 453 750 | -2 130 490                                   | -162 990                        | -34 747 230 |
| Årets resultat        | -2 130 490  | 2 130 490                                    | -1 066 224                      | -1 066 224  |
| Eget kapital          | 63 704 659  | 0                                            | -1 066 224                      | 62 638 435  |

Resultatdisposition

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                    |
| Balanserat resultat                                       | -34 747 230        |
| Årets resultat                                            | -1 066 224         |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-35 813 454</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                    |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 162 990            |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | --102 590          |
| Balanseras i ny räkning                                   | -36 079 034        |
|                                                           | <b>-35 813 454</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 956 058         | 5 704 118         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 271 882           | 392 832           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 227 940</b>  | <b>6 096 950</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 503 622        | -2 721 789        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -204 185          | -204 450          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 358 604        | -1 358 604        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 066 410</b> | <b>-4 284 843</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>2 161 530</b>  | <b>1 812 107</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 1 340 865         | 327 059           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -4 568 619        | -4 269 657        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 227 754</b> | <b>-3 942 597</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 066 224</b> | <b>-2 130 490</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 066 224</b> | <b>-2 130 490</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11  | 157 386 791 | 158 745 395 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 157 386 791 | 158 745 395 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 157 386 791 | 158 745 395 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 257 295     | 132 103     |
| Övriga fordringar                            | 12  | 1 080 307   | 154 008     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 58 749      | 93 697      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 396 351   | 379 808     |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 2 587 146   | 3 248 856   |
| Summa kassa och bank                         |     | 2 587 146   | 3 248 856   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 3 983 498   | 3 628 664   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 161 370 289 | 162 374 059 |

Penneo dokumentnycfel: D5PNR-KK625-K7G4R-G2JWD-ZPDJX-93IY2

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 96 479 479         | 96 479 479         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 972 410          | 1 809 420          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>98 451 889</b>  | <b>98 288 899</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -34 747 230        | -32 453 750        |
| Årets resultat                               |     | -1 066 224         | -2 130 490         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-35 813 454</b> | <b>-34 584 240</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>62 638 435</b>  | <b>63 704 659</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 85 580 943         | 86 162 379         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 9 678 054          | 9 678 054          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>95 258 997</b>  | <b>95 840 433</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 302 164          | 172 399            |
| Skatteskulder                                |     | 311 693            | 302 036            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 16 074             | 409 549            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 842 925            | 1 944 983          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 472 856</b>   | <b>2 828 967</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>161 370 289</b> | <b>162 374 059</b> |

Penneo dokumentnycckel: D5PNR-KK625-K7G4R-G2JWD-ZPDJX-93IY2

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>2 161 530</b> | <b>1 812 107</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 358 604        | 1 358 604        |
|                                                                                 | <b>3 520 134</b> | <b>3 170 711</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 25 043           | 23 892           |
| Erlagd ränta                                                                    | -4 434 069       | -2 775 942       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-888 892</b>  | <b>418 662</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -1 016 543       | -115 332         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 1 825 161        | -67 249          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-80 274</b>   | <b>236 081</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -581 436         | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-581 436</b>  | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-661 710</b>  | <b>236 081</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 248 856</b> | <b>3 012 775</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 587 146</b> | <b>3 248 856</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Liljan 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Fastighetsförbättringar | 2 % |
| Byggnad                 | 1 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 4 811 489        | 3 699 293        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 1 751 097        | 1 700 337        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 238 098          | 208 668          |
| Hysesintäkter, p-platser | 86 000           | 48 000           |
| Övriga intäkter          | 48 579           | 47 820           |
| El                       | 20 795           | 0                |
| <b>Summa</b>             | <b>6 956 058</b> | <b>5 704 118</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | -1             | -1             |
| Elprisstöd              | 0              | 192 937        |
| Övriga intäkter         | 329            | 3 896          |
| Försäkringsersättning   | 271 554        | 195 648        |
| Övriga rörelseintäkter  | 0              | 352            |
| <b>Summa</b>            | <b>271 882</b> | <b>392 832</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 262 632        | 263 146        |
| Besiktning och service | 48 433         | 10 515         |
| Snöskottning           | 8 088          | 2 500          |
| Övrigt                 | 25 468         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>344 621</b> | <b>276 161</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024             | 2023           |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer                  | 284 375          | 338 327        |
| Bostäder VVS                  | 10 625           | 0              |
| Tvättstuga                    | 16 376           | 25 821         |
| Dörrar och lås/porttele       | 1 036            | 11 313         |
| VA                            | 10 969           | 15 141         |
| Värme                         | 54 121           | 19 601         |
| El                            | 38 236           | 0              |
| Balkonger                     | 16 088           | 0              |
| Gård/markytor                 | 0                | 10 000         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 378 306          | 150 264        |
| Temp. rep und eller projekt   | 730 025          | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 540 157</b> | <b>570 467</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023           |
|--------------|----------|----------------|
| Värme        | 0        | 225 000        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>225 000</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 609 983          | 784 921          |
| Uppvärmning  | 89 133           | 319 668          |
| Vatten       | 470 848          | 126 949          |
| Sophämtning  | 176 224          | 174 032          |
| <b>Summa</b> | <b>1 346 188</b> | <b>1 405 570</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 103 626        | 105 718        |
| Självrisker            | 11 400         | 0              |
| Fastighetsskatt        | 157 630        | 154 063        |
| Korr. fastighetsskatt  | 0              | -15 190        |
| <b>Summa</b>           | <b>272 656</b> | <b>244 591</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 5 137          | 8 666          |
| Övriga förvaltningskostnader | 42 443         | 38 333         |
| Juridiska kostnader          | 6 750          | 17 000         |
| Revisionsarvoden             | 31 875         | 32 156         |
| Ekonomisk förvaltning        | 117 980        | 108 296        |
| <b>Summa</b>                 | <b>204 185</b> | <b>204 450</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 4 562 279        | 4 267 033        |
| Övriga räntekostnader                               | 6 340            | 2 623            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>4 568 619</b> | <b>4 269 657</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 173 691 612        | 173 691 612        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>173 691 612</b> | <b>173 691 612</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -14 946 217        | -13 587 613        |
| Årets avskrivning                             | -1 358 604         | -1 358 604         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-16 304 821</b> | <b>-14 946 217</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>157 386 791</b> | <b>158 745 395</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>43 345 166</i>  | <i>43 345 166</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 54 054 000         | 54 054 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 25 528 000         | 25 528 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>79 582 000</b>  | <b>79 582 000</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                           | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto               | 157 911          | 154 008        |
| Övriga kortfristiga fordr | 922 396          | 0              |
| <b>Summa</b>              | <b>1 080 307</b> | <b>154 008</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 219         | 31 430        |
| Försäkringspremier                                  | 24 374        | 30 502        |
| Förvaltning                                         | 32 156        | 31 765        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>58 749</b> | <b>93 697</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|              | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Ålandsbanken | 2026-09-30               | 5,07 %                  | 50 803 330          | 50 932 766          |
| Ålandsbanken | 2026-09-30               | 5,07 %                  | 34 777 613          | 35 229 613          |
| <b>Summa</b> |                          |                         | <b>85 580 943</b>   | <b>86 162 379</b>   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 580 943 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 54 297         | 10 000           |
| Fastighetsskötsel                                   | 21 886         | 21 886           |
| El                                                  | 59 354         | 71 084           |
| Utgiftsräntor                                       | 9 276          | 1 190 548        |
| Vatten                                              | 45 115         | 26 316           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 620 997        | 593 149          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 32 000         | 32 000           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>842 925</b> | <b>1 944 983</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 90 873 000 | 90 873 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Under första kvartalet 2025 har ytterligare en klumpsummeamortering genomförts i syfte att täcka hela årets amorteringsbehov och öka föreningens finansiella stabilitet.
- Hyreshöjning med 5,3 % har skett från 2025-03-01 på föreningens hyresrätter.

# Underskrifter

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

Södertälje

\_\_\_\_\_  
Filip Malmqvist  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ida Sjölander  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jessica Nano  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marika Moberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pauline Kilponen  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Rebecca Chabo  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## REBECCA CHABO

### Styrelseledamot

Serienummer: 5326bf722b95cc[...]fe44d18a43e7b

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-06-25 16:25:09 UTC



## JESSICA NANO

### Styrelseledamot

Serienummer: 6ef3250063448d[...]560308be5feb0

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-06-25 16:45:26 UTC



## IDA SJÖLANDER

### Styrelseledamot

Serienummer: 87b47f7c42dea0[...]df6560c0ba9ba

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-25 16:46:55 UTC



## MARIKA MOBERG

### Styrelseledamot

Serienummer: 9d74ca733b29d2[...]1e8e308e19e40

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-25 16:47:16 UTC



## FILIP MALMQVIST

### Styrelseledamot

Serienummer: 7b846eb9252ac8[...]ea34efa99fb3b

IP: 140.248.xxx.xxx

2025-06-27 05:28:49 UTC



## PAULINE KILPONEN

### Styrelseledamot

Serienummer: cdfaca1d9eb270[...]1be3140c6afa1

IP: 81.226.xxx.xxx

2025-06-27 06:44:59 UTC



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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

# PENNEO

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

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

## EUGEN VOINITCH

### Auktoriserad revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]jaff406f1a4617

IP: 194.0.xxx.xxx

2025-06-27 07:21:33 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljan 12 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljan 12 för år 2024 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR

# PENNEO

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

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

## EUGEN VOINITCH

### Auktoriserad revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]jaff406f1a4617

IP: 194.0.xxx.xxx

2025-06-27 07:21:33 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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