



Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan nr 10

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

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. 6
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-11 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenhuggaren 1	1995	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 775 kvm och 1 lokal om 42 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 817 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonathan Brodin	Ordförande - har lämnat styrelsen (2025-02-10).
Lisa-Lotta Sundin	Ordförande
Christoffer Alman	Suppleant
Ian Krigsman	Ledamot
Robin Bergström	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Spolning av energibrunnar samt byte av pump.
Filterbyte i torkrummet.
Vi justerade dörrstängare och installerade dörrstopp.
Service av värmepump
Justering och tätning av fönster.
Inspektion av avlopp inför relining.

Planerade underhåll

- 2025 ● Relining.
Byte av entrédörrar och nytt passersystem istället för portkod.
Byte av motorvärmaboxar med elladdningstillägg.
Underhåll av värmepump
- 2026 ● Byte av tak, byte av hängrännor och stuprör.

Avtal med leverantörer

Serviceunderhåll av värmefunktion	Sandbäckens
TV	Tele 2
Bredband	Telia
Återvinning	Stena
Hushållssopor	MittSverigeVatten
Fastighetsskötsel	Notex
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Ny förvaltare. Byte från Castor till SBC.
Ny fastighetsskötsel. Från Castor till Notex.
Nytt avtal med Sandbäckens för värmepumpsunderhåll.

Övriga uppgifter

Vräkning av hyresgäster som ej betalat hyra på länge eller varit försenad flertalet gånger.

Installation av två laddplatser för elbilar.

Vårstädning av gården och fika för alla deltagande.

Tillfälle för medlemmar att slänga grovsopor gavs när vi ställde ett släp på gården, som sedan styrelsen körde till tippen.

Planer på ett soldäck på den allmänna ytan på gården.

Bygge av trapp mellan portarna.

Byte av styrelsemedlemmar då ordförande och en styrelsemedlem flyttade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 628 330	1 491 503	1 429 064	-
Resultat efter fin. poster	-487 738	-45 518	109 359	-
Soliditet (%)	3	8	8	-
Yttre fond	918 640	859 393	-	-
Taxeringsvärde	19 749 000	19 749 000	19 749 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	605	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,7	66,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 745	4 841	4 942	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 304	4 391	4 483	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-6	186	253	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	63	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	135	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	75	55	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	312	253	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	1,93	-	-
Räntekänslighet (%)	6,70	8,0	8,6	-

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 74 833 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Ökade underhållskostnader under året då vi gjort underhåll på värmesystem, fönster och entré och dörrlås, detta är tillfälliga oväntade kostnader.

Priset på fjärrvärme har ökat under det senaste året. Vi arbetar för att få ner kostnaderna för värme genom att få värmepumpen i drift.

Kostnader för avfallshantering har fördubblats detta år. Vi undersöker anledningen till detta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	73 560	-	-	73 560
Fond, yttre underhåll	859 393	-	59 247	918 640
Balanserat resultat	-187 448	-45 518	-59 247	-292 212
Årets resultat	-45 518	45 518	-487 738	-487 738
Eget kapital	699 987	0	-487 738	212 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-232 966
Årets resultat	-487 738
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 247
Totalt	-779 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	190 631
Balanseras i ny räkning	-589 319

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 628 330	1 489 959
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 544
Summa rörelseintäkter		1 628 330	1 491 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 286 268	-868 488
Övriga externa kostnader	9	-166 836	-124 752
Personalkostnader	10	-138 600	-101 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 984	-290 112
Summa rörelsekostnader		-1 877 688	-1 384 420
RÖRELSERESULTAT		-249 358	107 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 063	2 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-241 443	-155 444
Summa finansiella poster		-238 380	-152 600
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-487 738	-45 518
ÅRETS RESULTAT		-487 738	-45 518

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 991 511	8 275 371
Markanläggningar	13	10 550	12 674
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 002 061	8 288 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 002 061	8 288 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 067	18 593
Övriga fordringar	15	327 174	9 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	46 469	61 779
Summa kortfristiga fordringar		456 710	89 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		763	522 600
Summa kassa och bank		763	522 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		457 473	612 577
SUMMA TILLGÅNGAR		8 459 534	8 900 622

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 560	73 560
Fond för yttre underhåll		918 640	859 393
Summa bundet eget kapital		992 200	932 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-292 212	-187 448
Årets resultat		-487 738	-45 518
Summa fritt eget kapital		-779 950	-232 965
SUMMA EGET KAPITAL		212 250	699 987
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	899 789	5 636 100
Övriga långfristiga skulder		39 810	39 810
Summa långfristiga skulder		939 599	5 675 910
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 920 448	2 342 485
Leverantörsskulder		66 654	85 499
Skatteskulder		9 815	15 697
Övriga kortfristiga skulder		3 879	1 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	306 889	79 790
Summa kortfristiga skulder		7 307 685	2 524 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 459 534	8 900 622

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-249 358	107 082
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	285 984	290 112
	36 626	397 194
Erhållen ränta	3 063	2 844
Erlagd ränta	-206 969	-155 444
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-167 280	244 594
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 713	16 234
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	170 524	-92 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 469	168 523
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-158 348	-166 348
Depositioner	0	14 760
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-158 348	-151 588
ÅRETS KASSAFLÖDE	-199 817	16 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	522 600	505 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	322 783	522 600

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljan nr 10 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 6,66 %
Markanläggningar	5 %

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 1 630 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	1 027 946	997 839
Hysesintäkter bostäder	348 660	341 713
Hysesintäkter lokaler	46 200	44 100
Hysesintäkter p-plats	57 250	61 050
Bredband	64 618	0
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-7 757
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-7 050
El, moms	74 833	58 682
Påminnelseavgift	1 380	0
Dröjsmålsränta	53	0
Pantsättningsavgift	1 161	0
Överlåtelseavgift	5 732	1 313
Administrativ avgift	490	0
Öres- och kronutjämning	7	69
Summa	1 628 330	1 489 959

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	1 544
Summa	0	1 544

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	47 500	79 764
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 163	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	34 677	0
Städning utöver avtal	0	438
Besiktningar	7 179	0
Energideklarationer	9 750	0
Brandskydd	6 334	0
Snöröjning/sandning	45 262	29 890
Förbrukningsmaterial	1 426	3 657
Summa	162 291	113 749

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	7 807
Tvättstuga	9 944	1 065
Dörrar och lås/porttele	12 563	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 875	0
VVS	0	3 037
Värmeanläggning/undercentral	0	1 036
Elinstallationer	0	6 113
Fönster	18 718	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 110
Summa	45 100	22 167

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	51 186
Entr/trapphus	25 438	0
VVS	3 325	0
Värmeanläggning	161 868	0
Summa	190 631	51 186

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	133 177	114 906
Uppvärmning	297 016	245 590
Vatten	136 193	99 962
Sophämtning/renhållning	72 991	32 724
Grovsopor	0	11 104
Summa	639 377	504 286

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 710	22 499
Självrisk	57 300	0
Kabel-TV	26 082	0
Bredband	81 807	97 025
Fastighetsskatt	58 970	57 576
Summa	248 869	177 100

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	19 937	0
Inkassokostnader	9 092	1 619
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	49	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	23 750
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	0	4 268
Förvaltningsarvode enl avtal	57 199	44 215
Överlåtelsekostnad	8 024	525
Pantsättningskostnad	2 580	525
Övriga förvaltningsarvoden	4 200	0
Administration	4 089	5 665
Konsultkostnader	23 366	44 184
Summa	166 836	124 752

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	77 300	48 300
Lön - lokalvård	27 274	27 274
SPP/tjänstepension/FORA	1 169	0
Arbetsgivaravgifter	32 857	25 495
Summa	138 600	101 069

Föreningen har haft en anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	241 290	155 444
Dröjsmålsränta	153	0
Summa	241 443	155 444

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 977 847	11 977 847
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 977 847	11 977 847
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 702 476	-3 414 488
Årets avskrivning	-283 860	-287 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 986 336	-3 702 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 991 511	8 275 371
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 927 000	14 927 000
Taxeringsvärde mark	4 822 000	4 822 000
Summa	19 749 000	19 749 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 362	42 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 362	42 362
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 688	-27 564
Årets avskrivning	-2 124	-2 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 812	-29 688
Utgående restvärde enligt plan	10 550	12 674

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 000	154 000
Utgående anskaffningsvärde	154 000	154 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-154 000	-154 000
Utgående avskrivning	-154 000	-154 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 154	9 605
Transaktionskonto	195 725	0
Borgo räntekonto	126 295	0
Summa	327 174	9 605

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet fast skötsel	12 500	0
Förutbet försäkr premier	25 232	0
Förutbet kabel-TV	8 737	0
Övr förutb kostn uppl int	0	61 779
Summa	46 469	61 779

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-08-20	4,87 %	3 150 000	3 222 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,91 %	143 245	146 521
Nordea Hypotek AB	2025-08-20	1,00 %	1 146 750	1 167 750
Nordea Hypotek AB	2024-06-19	5,77 %		1 296 000
Stadshypotek	2029-09-30	3,03 %	768 892	777 964
Nordea Hypotek AB	2025-09-17	1,00 %	1 339 350	1 368 350
Nordea Hypotek AB	2025-06-19	3,88 %	1 272 000	
Summa			7 820 237	7 978 585
Varav kortfristig del			6 920 448	2 342 485

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 988 497 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 760	69 220
Uppl kostn el	15 002	0
Uppl kostnad Värme	32 939	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 500	0
Uppl kostn räntor	34 474	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 063	0
Uppl kostnad arvoden	53 800	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 181	0
Förutbet hyror/avgifter	137 170	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	10 570
Summa	306 889	79 790

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 536 000	8 536 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tätning av takluckor gjordes första veckan i januari. Vi har tagit beslut om byte av leverantör för TV, från Tele2 till Telia. Vi måste dock behålla Tele2 i fyra år på grund av stenhårt avtal.

Underskrifter

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

Sundsvall

Ian Krigsman
Ledamot

Lisa-Lotta Sundin
Ordförande

Robin Bergström
Ledamot

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 09:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 18:49

DOCUMENT ID:

BJbCf6vQGge

ENVELOPE ID:

BJCMavXfgx-BJbCf6vQGge

DOCUMENT NAME:

Brf Liljan nr 10, 789200-0253 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

4058805e943e4c522a2b9a010b09fa2509835f5a2f847e
725da66bebb179be24dee239d27a9e65702ce53c0c3e3
b50f4075ad562b0bff60d4e00e4bdeb77b5c6

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. Robin Bergström bergstromrobin1@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 21:09 27.05.2025 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.167.27
2. LISA-LOTTA SUNDIN lisa_sundin@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 14:11 28.05.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.24.151
3. IAN KRIGSMAN ian89krigsman@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 09:09 27.05.2025 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.192.102
4. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 09:41 02.06.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.207

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljan nr 10, org.nr 789200-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljan nr 10 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på fel.

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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Liljan nr 10 för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 betryggande sätt.

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, 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 09:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 18:49

DOCUMENT ID:

BJQ0f6P7zel

ENVELOPE ID:

SJx0MavQfxg-BJQ0f6P7zel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Liljan 10.pdf

2 pages

SHA-512:

71b2f3ebc30de011ad2094c910b1cb18dbb0748a37e5b
900fff4da836292ddd2fbb50eb71f5c87280ef8bb7e73d4
aa55f66b2649676b2be9e6614639d04f2400

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	02.06.2025 09:42	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	02.06.2025 09:41	Low	IP: 213.115.250.207

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed