

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter

769635-0599



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter

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. 5
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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Kärrliljan 4	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 7.451 kvm. Byggnadernas totalyta är 9.765 kvm och total tomtarea 5 057 m².

Lägenhetsfördelning enligt nedan:

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

Fastighetens adress är Lövkojsgränd 7-21 i Hässelby.

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-05-28 haft följande sammansättning

Ulf Carlström	Fr.o.m feb 2025 Ordförande
Magnus Walldie	avgått feb 2025 Ordförande och styrelseledamot
Rose-Marie Malmenklint	Styrelseledamot
Göran Hellrup	Styrelseledamot
Lucia Saliba Peralovic	Styrelseledamot
Andreas Renmar	Suppleant
Daniel Stedt	Suppleant
Lars Älvesand	Suppleant
Lena Katarina Österberg	Suppleant

Valberedning

Ordinarie stämma 2024-05-28 valde styrelsen till valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor	LR bostadsrättsrevision
Matz Ekman	Revisorssuppleant	LR bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-17. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har under 2024 tagit fram en underhållsplan via Nabo/Planima som sträcker sig fram till 2073. Rekommenderad årlig avsättning enligt underhållsplan uppgår till 2 086 280 kr per år (280 kr/kvm). Styrelsen avser att arbeta igenom den nya underhållsplanen under 2025 avseende kostnadsbilden i underhållsplanen och kommer därefter att fastställa en årlig reservering till underhållsfond. Årlig reservering sker tills vidare med 372 500 kr enligt ekonomisk plan vilket är 20 kr/kvm mer än minimikravet enligt föreningens stadgar."

Planerade underhåll

2024-2025 ● Enligt plan

Avtal med leverantörer

Digitala tjänster (tv och bredband)	Tele2 Sverige
Ekonomisk och teknisk förvaltning, fr.o.m. 2023-06-01	Nabo
El (nätägare)	Ellevio
Hushållsavfall och källsortering	Stockholm Vatten AB

Stockholm Exergi AB värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
EL (förbrukning)	GodEL
Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden
Dörrlås, porttelefon	AB Järfälla Låsservice
Undershållsplan	Planima AB

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgiften ska täcka löpande utgifter, amorteringar och avsättning till underhållsfond men inte avskrivning på föreningens byggnad. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Månadsavgiften höjdes den 1 maj 2024 med 5% på grund av förhöjda kostnader för ränta på lån, el, värme, vatten och sophämtning. Månadsavgiften kommer ytterligare att höjas med 5% från 1 februari 2025 på grund av räntor, el, värme och sophämtning.

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 16. Räntesats enligt ekonomisk plan uppgick till 1,9%. Räntesats den 31 december 2024 varierade mellan 1,44% (villkorsändringsdag 2025-05-23), 2,84 % (villkorsändringsdag 2024-08-28) och 2,76 % (villkorsändringsdag 2024-09-01).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Länsförsäkringar Stockholm per den 1/6-2024. Byte av leverantör av laddstolpar från Rexel till Aneo. Avtalet med Aneo för laddstolpar ligger nu hos Liljekärnan.

Övriga uppgifter

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört nedan underhåll enligt underhållsplan:

Inoljning av pergola, eget arbete

Målning garagelinjer, Roadline Sweden AB

Byte av evakueringsbatterier hissar, Norra Hisspecialisten AB Kontroll rökluckor, Brandsäkra

Uppföljning av 2-årsbesiktningen med Hökerum. Vi genomför i egen regi brand-/elsäkerhetsrund var tredje månad.

Bytt pump i egen regi i städ rum.

Sopat upp sand efter vintern i egen regi.

Köpt nya, längre stegar för att komma upp på taken. De tidigare stegarna var för korta.

Vi har sålt den gamla laddinfrastrukturen till Aneo Mobility Sweden AB för 70.000kr.

Föreningen har sålt de "gamla" laddstolparna för ca 15.000kr.

Bytt lås till undercentralerna.

Bytt evakueringsbatterierna i våra hissar.

Parksliden som finns utanför vår tomt, kommer att få stå kvar enligt parkingenjör Patrik Carlzon från Hässelby/Vällingby stadsdelsnämnd. Inköp av skottkärra, spade, spett och slägga har köpts in. Det har även köpts in Ölandstok, Murgröna och fetbladsväxter för att täppa till håll i våra rabatter.

Trädgårds gruppen har planterat påskliljor, pelargoner och ljung, efter säsong.

Det är bytt vattenmätare av Stockholm Vatten, då våra mätare var överdimensionerade. Vi kommer att spara drygt 70.000:-/år.
Förberedelser inför 5-årsbesiktningen 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 162 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 18. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 294 395	6 049 016	5 668 000	5 455 000
Resultat efter fin. poster	-3 497 334	-3 257 250	-3 057 581	-2 800 000
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	1 714 200	1 341 650	969 100	-
Taxeringsvärde	248 200 000	248 200 000	248 200 000	-
Årsavgift kr per kvm upplåten bostadsrätt	736	691	649	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	83,7	83,4	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten bostadsrätt	13 614	13 767	13 912	-
Skuldsättning kr per kvm totalyta	10 388	10 505	10 615	-
Sparande kr per kvm totalyta	138	155	176	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	25	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	63	57	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	17	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	129	105	118	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,97	1,34	-
Räntekänslighet (%)	18,51	19,92	21,4	-

Nyckeltalen i Flerårsöversikten har beräknats utifrån 7 451 kvm bostadsrättsyta och 9 765 kvm totalyta i enlighet med senaste fastighetstaxering.

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 .

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat i årsredovisningen för 2024 vilket till största del beror på avskrivningar (not 12) och att två av föreningens lån omförhandlats (not 16). Avskrivningar påverkar inte likviditeten som är fortsatt god. Styrelsen följer noggrant den ekonomiska utvecklingen samt ser över avtal och andra rörliga kostnader på ett strukturerat sätt. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2025-01-01. Enligt föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och reservering till underhållsfond finansieras genom årsavgifterna och styrelsen utesluter inte att årsavgifterna kan behöva höjas ytterligare beroende på kostnadsutvecklingen under 2025

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	292 050 000	-	-	292 050 000
Fond, yttre underhåll	1 341 650	-	372 550	1 714 200
Balanserat resultat	-8 130 370	-3 257 250	-372 550	-11 760 170
Årets resultat	-3 257 250	3 257 250	-3 497 334	-3 497 334
Eget kapital	282 004 030	0	-3 497 334	278 506 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-11 760 170
Årets förlust	-3 497 334
Fondavsättning enl stadgarna	-372 550
Totalt	-15 630 054

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten :

Att från yttre fond i anspråk ta	-76 500
Balanseras i ny räkning	-15 553 554
	-15 630 054

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	6 294 395	6 049 016
Övriga rörelseintäkter	3	88 729	99 436
Summa rörelseintäkter		6 383 124	6 148 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 548 982	-2 309 210
Övriga externa kostnader	9	-272 192	-448 875
Personalkostnader	10	-125 541	-128 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-4 764 204	-4 771 200
Summa rörelsekostnader		-7 710 920	-7 657 514
RÖRELSERESULTAT		-1 327 796	-1 509 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104 910	13 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 274 448	-1 761 565
Summa finansiella poster		-2 169 538	-1 748 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 497 334	-3 257 250
ÅRETS RESULTAT		-3 497 334	-3 257 250

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	377 286 082	382 050 286
Summa materiella anläggningstillgångar		377 286 082	382 050 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	235 643	235 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		235 643	235 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		377 521 725	382 285 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		290 666	317 036
Övriga fordringar	14	1 219 485	1 808 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	239 702	126 482
Summa kortfristiga fordringar		1 749 854	2 251 763
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 201 752	2 105 861
Summa kassa och bank		2 201 752	2 105 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 951 605	4 357 625
SUMMA TILLGÅNGAR		381 473 330	386 643 554

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		292 050 000	292 050 000
Fond för yttre underhåll		1 714 200	1 341 650
Summa bundet eget kapital		293 764 200	293 391 650
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 760 170	-8 130 370
Årets resultat		-3 497 334	-3 257 250
Summa ansamlad förlust		-15 257 504	-11 387 620
SUMMA EGET KAPITAL		278 506 696	282 004 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	67 154 738	34 030 908
Summa långfristiga skulder		67 154 738	34 030 908
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		34 281 180	68 544 882
Leverantörsskulder		116 265	171 445
Skatteskulder		84 000	144 065
Övriga kortfristiga skulder		127 954	103 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 202 498	1 644 447
Summa kortfristiga skulder		35 811 897	70 608 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		381 473 330	386 643 554

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 327 796	-1 509 062
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 764 204	4 771 200
	3 436 408	3 262 138
Erhållen ränta	104 910	13 051
Erlagd ränta	-2 263 487	-1 614 290
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 277 831	1 660 899
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-182 832	255 733
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-543 978	472 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	551 020	2 389 076
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 139 872	-1 079 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 139 872	-1 079 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-588 852	1 310 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 914 037	2 603 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 325 185	3 914 037

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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	1 %, motsvarar 100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	2% motsvarar 50 år
Tak	2,5% motsvarar 40 år
Fasad och balkonger	2% motsvarar 50 år
Fönster	2% motsvarar 50 år
Installation	3,3% motsvarar 33 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll för räkenskapsårets bokförs i bokslutet. Förslag på ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets planerade underhåll lämnas i resultatdispositionen. Efter beslut tagits på stämma sker omföring från fond för yttre underhåll till balanserat resultat.

Skatter och avgifter

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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 268 736	4 937 919
Hysesintäkter, p-platser	811 371	889 115
Kabel-TV/Bredband	211 896	211 896
El	1 461	0
Övriga intäkter	931	10 086
Summa	6 294 395	6 049 016

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-6
Vinst avyttring laddstolpar	84 000	0
Elprisstöd	0	41 889
Övriga intäkter	4 734	56 305
Övriga rörelseintäkter	0	1 248
Summa	88 729	99 436

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	155 790	96 667
Städning	127 260	88 101
Besiktning och service	155 421	173 157
Trädgårdsarbete	7 398	53 945
Övrigt	75 774	3 000
Snöskottning	47 387	160 204
Summa	569 029	575 074

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 204	10 438
Dörrar och lås/porttele	10 000	24 431
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 794
VA	3 625	7 325
Värme	0	15 092
El	4 356	0
Hissar	40 820	89 432
Tak	0	3 625
Fönster	0	75
Gård/markytor	0	32 245
Garage och p-platser	0	393
Summa	75 005	188 850

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	56 250	0
Hissar	20 250	0
Tak	0	0
Summa	76 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	208 704	249 393
Uppvärmning	721 476	616 805
Vatten	338 055	168 238
Sophämtning	88 622	75 668
Summa	1 356 857	1 110 103

År 2023 konto vatten innehåller avräkning från tidigare år

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	82 976	88 473
Kabel-TV	210 072	207 560
Arvode teknisk förvaltning	106 543	67 085
Fastighetsskatt	72 000	72 065
Summa	471 591	435 183

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	454	2 982
Övriga förvaltningskostnader	94 239	138 583
Juridiska kostnader	9 000	3 384
Revisionsarvoden	68 500	45 503
Ekonomisk förvaltning	100 000	258 423
Summa	272 192	448 875

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Sociala avgifter	20 541	23 229
Summa	125 541	128 229

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	74 743
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 271 700	1 685 692
Övriga räntekostnader	2 748	1 130
Summa	2 274 448	1 761 565

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	398 513 125	398 513 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	398 513 125	398 513 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 462 839	-11 691 639
Årets avskrivning	-4 764 204	-4 771 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 227 043	-16 462 839
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	377 286 082	382 050 286
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>133 393 309</i>	<i>133 393 309</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 200 000	197 200 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
Summa	248 200 000	248 200 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i koncernen	235 643	235 643
Summa	235 643	235 643

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	96 052	70
Nabo Klientmedelskonto	1 117 886	1 115 878
Borgo	5 547	692 297
Summa	1 219 485	1 808 245

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 938	63 768
Fastighetsskötsel	39 078	0
Städning	33 351	0
Försäkringspremier	32 335	37 714
Förvaltning	25 000	25 000
Summa	239 702	126 482

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-05-23	1,44 %	33 586 108	34 030 908
Stadshypotek	2027-09-01	2,76 %	34 000 768	34 352 196
Stadshypotek	2026-09-01	2,84 %	33 849 042	34 192 686
Summa			101 435 918	102 575 790
Varav kortfristig del			34 281 180	68 544 882

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 736 558 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 451	620 659
Fastighetsskötsel	0	96 667
Städning	0	82 501
El	13 131	26 353
Uppvärmning	91 338	98 677
Utgiftsräntor	181 580	170 619
Vatten	40 197	51 415
Förutbetalda avgifter/hyror	463 801	442 556
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	1 202 498	1 644 447

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	106 800 000	106 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjs med 5% från 1 februari 2025. Nya stadgar antogs på extrastämma 2024-09-17 Byte av hissleverantör från Schindler Hiss AB (uppsagt 2024-12-18) till Norra Hisspecialisten AB. Start 2025-03-31. Ordförande Magnus Walldie kommer att avgick vid styrelsemötet den 18 februari 2025, då han flyttat från Lillys kvarter

Underskrifter

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

Stockholm

Göran Hellrup
Styrelseledamot

Lucia Saliba Peralovic
Styrelseledamot

Rose-Marie Malmenklint
Styrelseledamot

Ulf Carlström
Ordförande

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 18:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 17:10

DOCUMENT ID:

S1-j0lsvxeg

ENVELOPE ID:

ryoOLsDgxe-S1-j0lsvxeg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter, 769635-0599 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF CARLSTRÖM ulf.carlstrom@lillyskvarter.se	Signed Authenticated	06.05.2025 17:22 06.05.2025 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.133.212
2. Nils Göran Hellrup g.hellrup@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 17:24 06.05.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.43.150
3. Birgitta Rose-Marie Malmenklint rose.marie.malmenklint@lillyskvarter.se	Signed Authenticated	06.05.2025 17:27 06.05.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.217.101
4. LUCIA SALIBA lucia.sailba@lillyskvarter.se	Signed Authenticated	06.05.2025 18:04 06.05.2025 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 37.2.18.166
5. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	06.05.2025 18:05 06.05.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Lillys kvarter
Org.nr 769635-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter för år 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 18:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 17:10

DOCUMENT ID:

SkmsuLoDxgg

ENVELOPE ID:

SygiuliDelx-SkmsuLoDxgg

DOCUMENT NAME:

Brf Lillys kvarter RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	 Signed	06.05.2025 18:11	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	06.05.2025 18:11	Low	IP: 31.208.186.26

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