



Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljan nr 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenhuggaren 1	1995	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västernorrland

I försäkringen ingår 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

Lisa-Lotta Sundin	Ordförande
Christoffer Alman	Suppleant
Ian Krigsman	Styrelseledamot
Robin Bergström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

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.

2025 ● Underhåll av värmepump

Planerade underhåll

2026 ● Relining.

2027 ● Byte av motorvärmaboxar med elladdningstillägg.
Byte av tak, byte av hängrännor och stuprör.
Byte av entrédörrar och nytt passersystem istället för portkod.

Avtal med leverantörer

återvinning	Stena
bredband och TV	Telia
ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Vattenfall
Elnät	Sundsvall Elnät
fastighetsskötsel	Notex
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
hushållssopor	MittSverigeVatten
Serviceunderhåll av värmefunktion	Sandbäckens
TV	Tele 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre lån har tecknats om med bunden ränta 1 år.

Förändringar i avtal

Nytt Avtal med Telia där bredbandshastighet ökar till 150/150 mbit samt att Telia TV bas ingår i paketet.
Ökning med 30 kr för medlemmar.

Övriga uppgifter

Isolering av takluckor på vinden för att minska värmeförluster

Inventering och byte av brandsläckare i källarvåningarna.

En vräkning av hyresgäst på grund av uteblivna betalningar, som ledde till tingsrätt och höga juridiska kostnader.

En förhandling med Hyresgästföreningen angående en hyresgäst som misskött sig. Förhandlingarna ledde till att personen sa upp sitt avtal. Pågående inkassoärenden ligger.

Större sopkärl för wellpapp.

Underhåll och driftsättning av värmepump

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 607 840	1 628 330	1 491 503	1 429 064
Resultat efter fin. poster	-386 199	-487 738	-45 518	109 359
Soliditet (%)	9	3	8	8
Yttre fond	798 374	918 640	859 393	-
Taxeringsvärde	23 455 000	19 749 000	19 749 000	19 749 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	708	605	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	71,7	66,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 303	4 745	4 841	4 942
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 204	4 304	4 391	4 483
Sparande / kvm totalyta, kr	-84	-6	186	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	73	63	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	163	135	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	75	55	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	312	253	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,05	1,93	-
Räntekänslighet (%)	6,39	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 74 952 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

Föreningen går med förlust främst för att kostnaderna varit högre än intäkterna under året. Särskilt juridiska kostnader, räntor och lånekostnader har belastat ekonomin. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att en del av förlusten också kan bero på bokföringstekniska avskrivningar, som inte innebär att pengar faktiskt lämnat kontot.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	73 560	-	-	73 560
Fond, yttre underhåll	918 640	-190 631	70 365	798 374
Balanserat resultat	-292 212	-297 107	894 328	305 009
Årets resultat	-487 738	487 738	-386 199	-386 199
Eget kapital	212 250	0	578 494	790 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	375 374
Årets resultat	-386 199
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 365
Totalt	-81 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	63 944
Balanseras i ny räkning	-17 246

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 607 841	1 628 330
Summa rörelseintäkter		1 607 841	1 628 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 102 173	-1 286 268
Övriga externa kostnader	8	-344 485	-166 836
Personalkostnader	9	-146 162	-138 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 140	-285 984
Summa rörelsekostnader		-1 761 961	-1 877 688
RÖRELSERESULTAT		-154 120	-249 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		168	3 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-232 247	-241 443
Summa finansiella poster		-232 079	-238 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-386 199	-487 738
ÅRETS RESULTAT		-386 199	-487 738

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	8 789 188	7 991 511
Markanläggningar	12	8 426	10 550
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 797 614	8 002 061
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 797 614	8 002 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 876	83 067
Övriga fordringar	14	93 340	327 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 194	46 469
Summa kortfristiga fordringar		196 410	456 710
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 676	763
Summa kassa och bank		4 676	763
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		201 086	457 473
SUMMA TILLGÅNGAR		8 998 700	8 459 534

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 560	73 560
Fond för yttre underhåll		798 374	918 640
Summa bundet eget kapital		871 934	992 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		305 009	-292 212
Årets resultat		-386 199	-487 738
Summa ansamlad förlust		-81 190	-779 950
SUMMA EGET KAPITAL		790 744	212 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	887 441	899 789
Övriga långfristiga skulder		34 675	39 810
Summa långfristiga skulder		922 116	939 599
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 758 448	6 920 448
Leverantörsskulder		238 856	66 654
Skatteskulder		3 372	9 815
Övriga kortfristiga skulder		5 005	3 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	280 160	306 889
Summa kortfristiga skulder		7 285 840	7 307 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 998 700	8 459 534

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-154 120	-249 358
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	169 140	285 984
	15 020	36 626
Erhållen ränta	168	3 063
Erlagd ränta	-251 499	-206 969
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-236 311	-167 280
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 368	-44 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	159 408	170 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46 536	-41 469
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-174 348	-158 348
Depositioner	-5 135	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-179 483	-158 348
ÅRETS KASSAFLÖDE	-226 019	-199 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	322 783	522 600
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	96 763	322 783

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljan nr 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,95 %
Yttertak	13,34 %
Fasader	3,34 %
Balkonger	3,34 %
Fönster	6,67 %
Stamledningar Värme	3,34 %
Styr & övervakning	6,67 %
Ventilation	4,45 %
El	2,67 %
Markanläggningar	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 053 683	1 027 946
Hysesintäkter bostäder	290 225	348 660
Hysesintäkter lokaler	46 200	46 200
Hysesintäkter p-plats	60 900	57 250
Bredband	71 040	64 618
El	-30 310	0
El, moms	100 819	74 833
Påminnelseavgift	840	1 380
Dröjsmålsränta	0	53
Pantsättningsavgift	4 674	1 161
Överlåtelseavgift	4 998	5 732
Administrativ avgift	2 646	490
Vidarefakturerade kostnader	2 125	0
Öres- och kronutjämning	1	7
Summa	1 607 841	1 628 330

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	47 063	47 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 977	10 163
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	34 677
Larm och bevakning	5 439	0
Besiktningar	0	7 179
Energideklarationer	0	9 750
Brandskydd	6 415	6 334
Gårdkostnader	701	0
Snöröjning/sandning	37 345	45 262
Förbrukningsmaterial	1 456	1 426
Summa	131 395	162 291

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	11 431	0
Bostadsrättslägenheter	5 938	0
Tvättstuga	7 028	9 944
Dörrar och lås/porttele	18 197	12 563
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 875
Tak	7 587	0
Fönster	6 763	18 718
Balkonger/altaner	3 125	0
Mark/gård/utemiljö	2 375	0
Garage/parkering	10 075	0
Summa	72 518	45 100

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	25 438
VVS	11 815	3 325
Värmeanläggning	52 129	161 868
Summa	63 944	190 631

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	130 678	133 177
Uppvärmning	308 170	297 016
Vatten	125 202	136 193
Sophämtning/renhållning	80 227	72 991
Summa	644 277	639 377

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 232	24 710
Självrisk	0	57 300
Kabel-TV	34 948	26 082
Bredband	68 342	81 807
Fastighetsskatt	61 166	58 970
Korr. fastighetsskatt	351	0
Summa	190 039	248 869

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Juridiska åtgärder	218 981	19 937
Inkassokostnader	2 650	9 092
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	49
Befarade förluster	3 543	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 688	37 500
Styrelseomkostnader	3 491	800
Fritids och trivselkostnader	1 040	0
Föreningskostnader	4 689	0
Förvaltningsarvode enl avtal	47 544	57 199
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	7 938	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	0	4 200
Administration	8 904	4 089
Konsultkostnader	11 860	23 366
Summa	344 485	166 836

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 800	77 300
Lön - lokalvård	27 274	27 274
SPP/tjänstepension/FORA	1 362	1 169
Arbetsgivaravgifter	40 396	32 857
Löneskatt	330	0
Summa	146 162	138 600

Föreningen har haft en anställd.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	231 346	241 290
Ränteswap	14	0
Dröjsmålsränta	403	153
Kostnadsränta skatter och avgifter	484	0
Summa	232 247	241 443

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 977 847	11 977 847
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 977 847	11 977 847
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 986 336	-3 702 476
Årets avskrivning	797 677	-283 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 188 659	-3 986 336
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 789 188	7 991 511
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 898 639</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 779 000	14 927 000
Taxeringsvärde mark	5 676 000	4 822 000
Summa	23 455 000	19 749 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 362	42 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 362	42 362
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 812	-29 688
Årets avskrivning	-2 124	-2 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 936	-31 812
Utgående restvärde enligt plan	8 426	10 550

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 000	154 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 000	154 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-154 000	-154 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-154 000	-154 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 253	5 154
Transaktionskonto	91 874	195 725
Borgo räntekonto	213	126 295
Summa	93 340	327 174

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet fast skötsel	11 250	12 500
Förutbet försäkr premier	27 751	25 232
Förutbet kabel-TV	8 886	8 737
Förutbet bredband	6 440	0
Upplupna intäkter	25 867	0
Summa	80 194	46 469

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-08-20	3,99 %		3 150 000
Handelsbanken	2027-09-01	2,91 %	139 969	143 245
Nordea Hypotek AB	2026-08-20	2,54 %	1 125 750	1 146 750
Stadshypotek	2029-09-30	3,03 %	759 820	768 892
Nordea Hypotek AB	2026-09-17	2,54 %	1 310 350	1 339 350
Nordea Hypotek AB	2026-06-22	2,65 %	1 232 000	1 272 000
Nordea Hypotek AB	2026-08-20	2,52 %	3 078 000	
Summa			7 645 889	7 820 237
Varav kortfristig del			6 758 448	6 920 448

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 814 149 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	320	3 760
Uppl kostn el	19 109	15 002
Uppl kostnad Värme	26 096	32 939
Uppl kostnad Extern revisor	23 500	22 500
Uppl kostn räntor	15 222	34 474
Uppl kostnad Sophämtning	4 394	3 063
Uppl kostnad arvoden	57 300	53 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 979	4 181
Förutbet hyror/avgifter	121 240	137 170
Summa	280 160	306 889

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 536 000	8 536 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av medlemsavgift med 3% Underhåll och driftsättning av värmepump

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Sundsvall

Lisa-Lotta Sundin
Ordförande

Ian Krigsman
Styrelseledamot

Robin Bergström
Styrelseledamot

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:

25.05.2026 13:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 14:14

DOCUMENT ID:

r1eM5OT6Jfg

ENVELOPE ID:

rkGqupTkfe-r1eM5OT6Jfg

DOCUMENT NAME:

Brf Liljan nr 10, 789200-0253 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

23dfb7919d8b08e2ea908e2dd1fd49417e3b748af377b7f
1fc1e1f42cfa64f33f47b0adb0dcd5f3a0c96123a3fb69c0
528ad141a810fd23a77fba9455b52e50e

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	22.05.2026 14:15 22.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.102.190
2. IAN KRIGSMAN ian89krigsmann@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:18 22.05.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.215.238
3. LISA-LOTTA SUNDIN lisa_sundin@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 22:53 22.05.2026 22:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.216.109
4. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 13:06 25.05.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.205

* 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 räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Liljan nr 10 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 13:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 14:14

DOCUMENT ID:

ryMqdaTyMg

ENVELOPE ID:

Byf5_p6Jfe-ryMqdaTyMg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Liljan nr 10.pdf

2 pages

SHA-512:

c30366988bbbd4d5082846d7caf7ed341a5d3a006c101
410342ad6ea585faa7a1d4f973a5fab1315cbacdffafbd82
7cc148db81c74ffc3b1bedbb9cd2feb5247

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	25.05.2026 13:06	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	25.05.2026 13:04	Low	IP: 213.115.250.205

* 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