



Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden

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. 19

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. Upplåtelsen 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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-09 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
Liljekonvaljen 1	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 145 bostadsrätter om totalt 11 775 kvm och 4 lokaler om 2 353 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 128 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adrian Jelveh	Ordförande
Anna Jenny Maria Lundkvist	Styrelseledamot
Patricia Mauritzson	Styrelseledamot
Rolf Nilsson	Styrelseledamot
Ulf Aronsson	Styrelseledamot
Karl Robert Hellman	Suppleant
Lena Margareta Pehrs	Suppleant

Valberedning

Saknas

Firmateckning

Styrelsen eller Styrelsens ledamöter 2 i förening

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Stamspolning - Tidigarelagd pga vissa problem med avloppen
- 2023 ● Målning av träpanel (träfasad)
Träpartier för samtliga ytterdörrar/fönster slipade och lackade
- 2024 ● OVK besiktning
- 2025 ● Trädetaljer på samtliga ytterdörrar/fönster lokaler samt deras dörrar slipade och lackade
Oljning av trädeck och soffor på gården
Konvertering av belysningsarmatur till led.

Planerade underhåll

- 2026 ● Måla garageport
- 2027 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Energi & Klimatoptimering	Nordomatic
Entrémattor	CWS Hygiene AB
Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning
Fjärrvärme	Norrenergi
Garageport	Una portar AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Kabel TV, Bredband o IP telefoni	Ownit AB
Laddplatser	Vattenfall
Mätning av el och varmvattenförbrukning	Infometric AB
Porttelefoni	Säkra Fastigheter
Service avfallskärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Serviceavtal Lås	BB gruppen - Bysmeden Lås
Snöröjning	Atermon Fastighetsservice AB
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Städning	Finexia
Trädgårdsskötsel	Atermon Fastighetsservice AB
Vatten	Solna Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med anledning av det ökade kostnadsläget samt att ett av föreningens lån, som förföll, hade en ränta på 1,01%, höjdes årsavgiften med 10% från och med den 1 januari 2025.

I samband med låneförfallet i mars genomfördes en extra amortering om 1,9 miljoner kronor.

Högsta förvaltningsdomstolen har nu avgjort mål 7071-24 till SBC:s fördel i en principiellt viktig fråga om avdragsrätt för moms vid blandad verksamhet. Domen ger en tydlig rättslig vägledning och kan få stor ekonomisk betydelse för bostadsrättsföreningar som hyr ut lokaler för momspliktig verksamhet.

För vår förening innebär domen att vi, efter avdrag för de kostnader SBC haft för att bistå oss i processen, kommer att få tillbaka 587 645 kronor.

Förändringar i avtal

Efter att nya offerter tagits in har föreningen bytt leverantör för följande tjänster: entrémattor, service av avfallskärl samt trädgårdsskötsel.

Från och med december har SBC övertagit ansvaret för administrationen av föreningens parkeringsplatser.

Efter genomförd upphandling har vi även bytt försäkringsbolag.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 233 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 36. Vid räkenskapsårets slut fanns det 226 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 151 707	11 388 803	11 590 033	9 825 697
Resultat efter fin. poster	-324 448	-1 522 071	-945 329	-812 437
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	3 154 396	2 845 804	2 971 715	2 493 923
Taxeringsvärde	433 604 000	447 836 000	447 836 000	447 836 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	815	809	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	84,1	79,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 057	10 282	10 495	10 559
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 382	10 055	10 263	10 326
Sparande / kvm totalyta, kr	188	150	260	221
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80,4	100	122	119
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66,7	90	76	70
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27,7	24	19	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	218	205	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,71	2,42	1,25
Räntekänslighet (%)	11,54	12,61	12,98	-

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 och vatten (totalt 951 180 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

Föreningens sparande för framtida underhåll ligger på en bra nivå och det negativa resultatet påverkas i första hand av föreningens stora avskrivningar som ej är likviditetspåverkande. Årets negativa kassaflöde beror på den extra amortering på 1,9 mkr som genomfördes i mars 2025.

För att bibehålla ett positivt kassaflöde och öka föreningens sparande samt möta fortsatt ökade drift och räntekostnader

under 2026 tog styrelsen beslut om att höja avgiften med 5% från 2026-01-01.

Resultatet 2025 påverkas kraftigt av momsåterbetalningen, vilket avser en engångsintäkt som styrelsen ej tagit hänsyn till i sitt budgetarbete

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	364 710 000	-	-	364 710 000
Upplåtelseavgifter	53 225 892	-	-	53 225 892
Fond, yttre underhåll	2 845 804	-301 800	610 392	3 154 396
Balanserat resultat	-2 839 727	-1 220 271	-610 392	-4 670 390
Årets resultat	-1 522 071	1 522 071	-324 448	-324 448
Eget kapital	416 419 898	0	-324 448	416 095 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 059 998
Årets resultat	-324 448
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-610 392
Totalt	-4 994 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	360 536
Balanseras i ny räkning	-4 634 302

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	12 151 707	11 388 803
Övriga rörelseintäkter	3	783 706	0
Summa rörelseintäkter		12 935 413	11 388 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 664 444	-5 610 471
Övriga externa kostnader	9	-713 992	-509 608
Personalkostnader	10	-262 107	-260 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 336 732	-3 336 732
Summa rörelsekostnader		-9 977 275	-9 717 541
RÖRELSERESULTAT		2 958 138	1 671 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 691	114 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 338 277	-3 307 788
Summa finansiella poster		-3 282 586	-3 193 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-324 448	-1 522 071
ÅRETS RESULTAT		-324 448	-1 522 071

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	528 477 593	531 814 325
Summa materiella anläggningstillgångar		528 477 593	531 814 325
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		528 477 593	531 814 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107 420	204 968
Övriga fordringar	13	6 421 647	4 162 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	455 996	157 813
Summa kortfristiga fordringar		6 985 063	4 524 908
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 525 000	1 250 000
Summa kortfristiga placeringar		1 525 000	1 250 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		54 266	1 951 937
Summa kassa och bank		54 266	1 951 937
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 564 328	7 726 845
SUMMA TILLGÅNGAR		537 041 921	539 541 169

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		417 935 892	417 935 892
Fond för yttre underhåll		3 154 396	2 845 804
Summa bundet eget kapital		421 090 288	420 781 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 670 390	-2 839 727
Årets resultat		-324 448	-1 522 071
Summa fritt eget kapital		-4 994 838	-4 361 798
SUMMA EGET KAPITAL		416 095 450	416 419 898
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	75 811 000	83 086 000
Summa långfristiga skulder		75 811 000	83 086 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 614 000	37 739 000
Leverantörsskulder		453 983	281 363
Skatteskulder		322 400	308 722
Övriga kortfristiga skulder		337 254	342 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 407 834	1 364 100
Summa kortfristiga skulder		45 135 471	40 035 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		537 041 921	539 541 169

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 958 138	1 671 262
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 336 732	3 336 732
	6 294 870	5 007 994
Erhållen ränta	55 691	132 763
Erlagd ränta	-3 340 206	-3 451 547
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 010 355	1 689 209
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-853 355	68 109
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	227 128	264 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 384 129	2 022 227
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-275 000	-275 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-275 000	-250 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 400 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 400 000	-2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-290 871	-727 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 918 667	6 646 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 627 796	5 918 667

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	0,83 - 10,00 %
---------	----------------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	7 750 080	7 045 572
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 234 720	1 282 352
Hysesintäkter lokaler, moms	597 510	526 254
Hysesintäkter garage	1 038 600	1 040 800
Hysesintäkter garage, moms	57 600	51 600
Deb. fastighetsskatt, moms	48 126	46 116
Intäkter kabel-TV	313 200	313 200
Vatten, moms	6 000	6 000
Varmvatten, moms	329 017	310 249
El, moms	536 725	556 402
Elintäkter laddstolpe moms	56 840	20 475
Påminnelseavgift	2 400	2 520
Dröjsmålsränta	361	591
Pantsättningsavgift	31 632	25 545
Överlåtelseavgift	29 326	20 108
Administrativ avgift	1 617	784
Andrahandsuthyrning	39 599	21 746
Övriga fakturerade kostnader moms	0	147
Vidarefakturerade kostnader	45 901	3 864
Vidarefakturerade kostnader, moms	32 446	114 477
Öres- och kronutjämning	7	1
Summa	12 151 707	11 388 803

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	180	0
Återvunnen moms	783 526	0
Summa	783 706	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	252 980	237 980
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 706	15 009
Fastighetsskötsel gård enl avtal	114 865	102 104
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	33 116	21 521
Larm och bevakning	886	0
Städning enligt avtal	145 800	158 897
Städning utöver avtal	0	26 571
Sotning	13 403	3 580
Besiktningar	3 744	3 728
Hissbesiktning	14 642	15 530
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	87 115
Brandskydd	14 125	0
Bevakning	13 654	20 061
Gårdkostnader	9 303	20 054
Sophantering	20 260	2 731
Garage/parkering	1 102	4 159
Snöröjning/sandning	34 680	51 595
Serviceavtal	676 648	516 472
Mattvätt/Hyrmattor	21 733	35 662
Fordon	296	1 509
Förbrukningsmaterial	260 062	187 957
Summa	1 645 006	1 512 235

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 967	0
Hyseslokaler	5 838	0
Trapphus/port/entr	3 788	0
Sophantering/återvinning	11 241	8 496
Dörrar och lås/porttele	3 815	18 433
VVS	7 475	3 302
Värmeanläggning/undercentral	0	24 890
Ventilation	34 451	150 033
Elinstallationer	54 895	7 038
Hissar	182 063	113 633
Fönster	0	7 999
Balkonger/altaner	0	21 716
Garage/parkering	48 538	5 538
Summa	359 072	361 077

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	288 214	101 646
Ventilation	0	15 057
Elinstallationer	72 323	8 946
Fasader	0	75 570
Garage/parkering	0	100 581
Summa	360 537	301 801

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 136 266	1 205 088
Uppvärmning	942 167	1 083 753
Vatten	391 932	290 019
Sophämtning/renhållning	302 480	303 051
Summa	2 772 844	2 881 911

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	167 179	164 380
Självrisk	35 734	0
Kabel-TV	156 032	12 552
Bredband	1	222 155
Fastighetsskatt	168 040	154 360
Summa	526 986	553 447

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	11 192	4 786
Tele- och datakommunikation	130 613	43 436
Juridiska åtgärder	14 094	7 218
Inkassokostnader	9 088	8 973
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	23 320
Revisionsarvoden extern revisor	22 478	38 580
Styrelseomkostnader	15 150	5 484
Fritids och trivselkostnader	2 428	7 537
Föreningskostnader	10 963	1 630
Förvaltningsarvode enl avtal	216 961	212 733
Överlåtelsekostnad	33 034	17 171
Pantsättningskostnad	27 508	30 601
Korttidsinventarier	2 857	0
Administration	5 157	37 690
Konsultkostnader	207 584	70 452
Vidarefakturerade kostnader	4 885	0
Summa	713 992	509 608

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	205 500	198 400
Arbetsgivaravgifter	56 607	62 330
Summa	262 107	260 730

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 338 277	3 306 791
Dröjsmålsränta	0	524
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	473
Summa	3 338 277	3 307 788

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	561 024 988	561 024 988
----------	-------------	-------------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	561 024 988	561 024 988
---	--------------------	--------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-29 210 663	-25 873 931
----------	-------------	-------------

Årets avskrivning	-3 336 732	-3 336 732
-------------------	------------	------------

Utgående ackumulerad avskrivning	-32 547 395	-29 210 663
---	--------------------	--------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160 074 715</i>	<i>160 074 715</i>
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	331 200 000	314 800 000
------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark	102 404 000	133 036 000
---------------------	-------------	-------------

Summa	433 604 000	447 836 000
--------------	--------------------	--------------------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	780 048	151 531
-------------	---------	---------

Momsavräkning	101 917	0
---------------	---------	---

Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	15 240
--	---	--------

Övriga kortfristiga fordringar	-33 848	28 625
--------------------------------	---------	--------

Transaktionskonto	1 327 199	1 204 837
-------------------	-----------	-----------

Borgo räntekonto	4 246 331	2 761 893
------------------	-----------	-----------

Summa	6 421 647	4 162 127
--------------	------------------	------------------

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	292 043	0
------------------------	---------	---

Förutbet försäkr premier	37 864	32 879
--------------------------	--------	--------

Förutbet kabel-TV	14 151	14 449
-------------------	--------	--------

Upplupna intäkter	111 938	110 485
-------------------	---------	---------

Summa	455 996	157 813
--------------	----------------	----------------

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	1 525 000	1 250 000
Summa	1 525 000	1 250 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-03-17	3,62 %	25 000 000	25 000 000
Nordea	2026-03-17	0,84 %	23 500 000	23 500 000
Nordea	2028-03-15	3,57 %	34 586 000	34 586 000
Nordea	2026-03-19	2,21 %	18 114 000	18 114 000
Nordea	2029-03-12	3,08 %	17 225 000	19 625 000
Summa			118 425 000	120 825 000
Varav kortfristig del			42 614 000	37 739 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 925 000 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	1 920	4 614
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	29 009	19 912
Uppl kostn el	116 745	119 712
Uppl kostnad Värme	122 395	133 699
Uppl kostn räntor	141 644	143 573
Uppl kostnad Sophämtning	23 575	3 503
Förutbet hyror/avgifter	953 256	919 797
Beräkn arvode revision	19 290	19 290
Summa	1 407 834	1 364 100

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	143 400 000	143 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5% från och med den 1 januari 2026, främst på grund av ökade räntekostnader (se nedan). Föreningen har, i samarbete med SBC, tagit fram en femårig flerårsbudget som ska ligga till grund för den långsiktiga planeringen. För att minska styrelsens arbetsbörda har föreningen accepterat en offert från SBC avseende teknisk och administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel. Kostnaden kommer inte att öka jämfört med nuvarande avtal med City Förvaltning, och samtidigt har avgiften för den ekonomiska förvaltningen hos SBC sänkts. Inför låneförfall i mars tar föreningen in offerter från flera banker. Ett av lånen, om 23,5 miljoner kronor, löper idag med en ränta på 0,84%, vilket är en av de främsta orsakerna till avgiftshöjningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Solna

Adrian Jelveh
Ordförande

Anna Jenny Maria Lundkvist
Styrelseledamot

Patricia Mauritzson
Styrelseledamot

Rolf Nilsson
Styrelseledamot

Ulf Aronsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:46

DOCUMENT ID:

BJ9FrBkRbe

ENVELOPE ID:

rJKYrr10ZI-BJ9FrBkRbe

DOCUMENT NAME:

Brf Liljekonvaljen i Järvastaden, 769624-0329 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

f00f4385a9c9e128f0fcdbbe94aeb072e49b4db189e73f08fe6957f4e166e61b9dc031b8d7de47e815beae698aece8f14e254b6dc8c47472523ac0bb86442125

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. ROLF NILSSON rolf.nilsson.swe@gmail.com om	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:08 29.04.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.65.51
2. ULF ERIK ARONSSON aronson.ulf@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:00 29.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.8
3. ADRIAN JELVEH adrian.jelveh@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:04 29.04.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.90
4. PATRICIA ELISABETH MAURITZSON patricia.mauritzon@roche.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:28 29.04.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.19.190
5. Anna Jenny Maria Lundkvist jenny.lundkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:28 30.04.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.19.180
6. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:11 30.04.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.29

* 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 Liljekonvaljen i Järvastaden, org.nr 769624-0329.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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 för Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:46

DOCUMENT ID:

Hy9FBS1R-x

ENVELOPE ID:

BJqtBry0-e-Hy9FBS1R-x

DOCUMENT NAME:

RB Brf Liljekonvaljen i Järvastaden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

3a414b5c2f7bae4d8a24a74523e32a717d4e27025dbd9
c69740c8f072adb33684ffdc34c1bf08dc47a12187b818b
c8bc2886593e0bf4e37b7a8969c6d60a21ff

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	30.04.2026 10:10	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	30.04.2026 10:09	Low	IP: 208.56.29.29

* 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