

Årsredovisning 2025

Brf Liljeholmshöjden

769625-5335



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljeholmshöjden

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen är innehavare av tomträtten till Årstadalsskolan 7 i Stockholms kommun. Avgälden omförhandlades 1 april 2023 och den nya avgälden är på 1 280 800 och gäller till och med 2033-03-31. De första fyra åren sker dock en särskild nedsättning och successiv anpassning till den nya avgäldenivån och föreningens avgäld för 2025 är därför 1 161 550. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 870 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 167 m². Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser och 2 MC platser i garaget, varav nästan hälften är utrustade med laddstation.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 14 st 2 rum och kök
- 17 st 3 rum och kök
- 28 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök
- 3 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. Till fastigheten finns även en takterrass. Vidare finns fem hissar och entréer med porttelefon.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2016 erhållit 1 454 043 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren (2016–2026).

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten belastas av ett officialservitut med ändamålet rätt att nyttja erforderligt område för angöring (in- och utfart). Ledningsrätt eller servitut avseende allmänna ledningar med därtill hörande anordningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar kan komma att belasta fastigheten till förmån för Stockholms stad.

Styrelsens sammansättning

Mikael Holmgren	Ordförande
Fredrik Nyman	Styrelseledamot
Dick Nyström	Styrelseledamot
Jan Leif-Göran Stålgren	Styrelseledamot
Nikta Feiz Barazandeh	Styrelseledamot
Sara Birgitta Nyholm	Suppleant
Emmi-Lotta Fagerlund	Suppleant

David Macdonald ingick i styrelsen fram till november 2025 då han begärde sitt utträde.

Valberedning

Elton Spencer Rorigues Cassama
Johanna Jonegård

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Häll Extern revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Installation av matavfallskvarnar i samtliga lägenheter
Installation av kameror i garaget
Stamspolning
- 2020** ● Radonmätning
- 2021** ● Utbyte av armaturer i källargångarna till LED
- 2022** ● OVK - injustering av ventilationen
- 2023** ● Driftsättning av laddstationer
Utbyte av belysningsarmatur på takterrassen
Nödtelefonerna i hissarna uppgraderad (tekniskt krav)
- 2024** ● Byte av varmvattenmätare
Reparation av golvfogarna på takterrassen
Golvrenovering i hyreslokal
- 2025** ● Måleriarbeten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Förvaltning av föreningens parkeringsplatser	Aimo Park
Markskötsel	IT Underhåll AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Årstadalsskolan ga:1, med en andel på 18%.
Samfälligheten förvaltar körväg inklusive parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under 2025 haft ett fortsatt fokus på kostnadskontroll över de områden som gått att påverka, då kostnadsökningar skett inom områden som föreningen har liten eller ingen möjlighet att påverka:

* Tomträttsavgäld till Stockholms stad höjdes under året med , motsvarande höjning kommer att ske under 2026 och 2027.

* Räntekostnaderna för föreningens lån har ökat under 2025 jämfört med 2024, ökningen var dock lägre än befarat.

* En ändrad tolkning av momsregler gjorde det möjligt för föreningen att återsöka en större momskompensation för tidigare år, vilket givit en engångsintäkt under året.

* Lokalen har varit uthyrd under hela 2025, med en viss hyresrabatt. Under 2026 kommer hyresrabatten vara aktuell fram till sista april, från den första maj kommer hyra att debiteras fullt ut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 4%.

Övriga uppgifter

Föreningen ingår i flera gemensamhetsanläggningar (GA) varav en utgör en större samfällighet i området, som bland annat förvaltar körvägen och parkeringsplatser på Sturehillsvägen. Denna GA har under de senaste åren i hög grad drivits av JM, med ambitionen att lämna över driften till samfällighetens medlemmar och styrelse. Under 2025 överlämnades ansvaret till samfälligheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 640 kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 927 441	6 620 079	6 148 504	5 890 751
Resultat efter fin. poster	-1 700 293	-2 062 700	-2 085 522	-1 727 014
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	1 906 611	1 725 411	1 544 211	1 102 300
Taxeringsvärde	282 024 000	307 786 000	307 786 000	307 786 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	879	791	731
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	77,9	73,0	72,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 825	9 910	10 046	10 191
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 014	8 084	8 195	8 314
Sparande / kvm totalyta, kr	145	105	96	168
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	59	62	75
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	54	53	47
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	22	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	146	142	138	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,66	2,34	1,36
Räntekänslighet (%)	10,76	11,27	12,70	13,94

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 vatten (totalt 87 793 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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 (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 redovisar en förlust på 1 700 293 Kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på främst på bokföringsmässiga avskrivningar, men även ökade kostnader hänförliga till låneräntor samt tomträttsavgälden. Avskrivningarna summeras under 2025 till 2 746 896 kronor. Som framgår av kassaflödesanalysen så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 1 017 722 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 145 kr /Kvm. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	183 750 000	-	-	183 750 000
Upplåtelseavgifter	74 990 000	-	-	74 990 000
Fond, yttre underhåll	1 725 411	-	181 200	1 906 611
Balanserat resultat	-13 213 905	-2 062 700	-181 200	-15 457 805
Årets resultat	-2 062 700	2 062 700	-1 700 293	-1 700 293
Eget kapital	245 188 806	0	-1 700 293	243 488 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 457 805
Årets resultat	-1 700 293
Totalt	-17 158 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 200
Balanseras i ny räkning	-17 339 298
	-17 158 098

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	6 927 442	6 620 079
Övriga rörelseintäkter	3	151 989	8 588
Summa rörelseintäkter		7 079 431	6 628 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 902 433	-3 943 115
Övriga externa kostnader	9	-223 052	-296 075
Personalkostnader	10	-193 187	-188 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 746 896	-2 741 568
Övriga rörelsekostnader	11	-33 383	0
Summa rörelsekostnader		-7 098 951	-7 169 014
RÖRELSERESULTAT		-19 521	-540 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 753	37 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 706 525	-1 559 797
Summa finansiella poster		-1 680 772	-1 522 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 700 293	-2 062 700
ÅRETS RESULTAT		-1 700 293	-2 062 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	13, 19	299 583 870	302 295 486
Maskiner och inventarier	14	265 028	300 308
Summa materiella anläggningstillgångar		299 848 898	302 595 794
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		299 848 898	302 595 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 997	11 951
Övriga fordringar	15	152 492	175 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	583 957	522 588
Summa kortfristiga fordringar		798 446	709 581
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 059 288	1 037 353
Summa kortfristiga placeringar		1 059 288	1 037 353
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 038 332	542 544
Summa kassa och bank		1 038 332	542 544
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 896 066	2 289 478
SUMMA TILLGÅNGAR		302 744 963	304 885 272

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		258 740 000	258 740 000
Fond för yttre underhåll		1 906 611	1 725 411
Summa bundet eget kapital		260 646 611	260 465 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 457 805	-13 213 905
Årets resultat		-1 700 293	-2 062 700
Summa fritt eget kapital		-17 158 098	-15 276 605
SUMMA EGET KAPITAL		243 488 513	245 188 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 144 000	36 420 000
Övriga långfristiga skulder		184 704	184 704
Summa långfristiga skulder		31 328 704	36 604 704
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 528 000	21 752 000
Leverantörsskulder		277 806	290 957
Skatteskulder		248 100	255 720
Övriga kortfristiga skulder		13 988	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	859 852	793 085
Summa kortfristiga skulder		27 927 746	23 091 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 744 963	304 885 272

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-19 521	-540 347
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 746 896	2 741 568
	2 727 375	2 201 221
Erhållen ränta	25 753	37 444
Erlagd ränta	-1 678 825	-1 579 097
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 074 303	659 568
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 865	-173 187
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 284	-5 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 017 722	480 659
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-53 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-53 251
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-800 000
Depositioner	0	184 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-615 296
ÅRETS KASSAFLÖDE	517 722	-187 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 579 897	1 767 784
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 097 620	1 579 897

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljeholmshöjden 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgifterna ingår värme, kallvatten och el.

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

Skatter och avgifter

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 084 606	4 876 641
Hysesintäkter, lokaler	459 408	446 001
Hysesintäkter, p-platser	1 016 636	941 591
Bredband och TV	187 440	187 440
Vatten	91 648	95 219
Övriga intäkter	87 704	73 187
Summa	6 927 442	6 620 079

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrigt	19 439	6 476
Intäkter från vidarefakturerings	3 467	2 113
Återvunnen moms	129 083	0
Summa	151 989	8 588

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Kostnader som vidarefakturerats	3 466	2 113
Fastighetsskötsel	165 557	155 752
Besiktning och service	166 603	135 620
Städning	127 904	125 691
Parkerings tjänster	88 438	81 344
Trädgårdsarbete	123 949	120 261
Snöskottning	44 952	65 054
Summa	720 869	685 835

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparation och underhåll hissar	68 246	157 198
Reparation och underhåll installationer	84 508	149 266
Reparation och underhåll övrigt	55	6 611
Reparation och underhåll bostäder	29 413	11 626
Reparation och underhåll lokaler	0	69 476
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	44 949	36 137
Summa	227 171	430 314

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	78 040
Summa	0	78 040

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	417 079	425 906
Uppvärmning	411 359	391 800
Vatten	223 116	201 070
Sophämtning	181 964	169 226
Summa	1 233 518	1 188 002

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	131 228	126 616
Tomträttsavgälder	1 161 550	1 108 550
Övrigt	12 393	9 407
Bredband och TV	185 400	188 492
Samfällighet	110 064	0
Fastighetsskatt	120 240	127 860
Summa	1 720 875	1 560 925

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	40 062	33 467
Övriga förvaltningskostnader	84 107	155 567
Juridiska kostnader	0	6 213
Revisionsarvoden	20 953	19 883
Ekonomisk förvaltning	79 989	76 794
Konsultkostnader	-2 059	4 151
Summa	223 052	296 075

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 248
Sociala avgifter	46 187	45 008
Summa	193 187	188 256

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	33 383	0
Summa	33 383	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 708 234	1 557 798
Övriga räntekostnader	-1 709	1 999
Summa	1 706 525	1 559 797

NOT 12, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	326 700 000	326 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	326 700 000	326 700 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 404 514	-21 692 898
Årets avskrivning	-2 711 616	-2 711 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 116 130	-24 404 514
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	299 583 870	302 295 486
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	188 400 000	193 000 000
Taxeringsvärde mark	93 624 000	114 786 000
Summa	282 024 000	307 786 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	352 721	299 470
Årets inköp	0	53 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	352 721	352 721
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 413	-22 461
Årets avskrivning	-35 280	-29 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 693	-52 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	265 028	300 308

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	151 550	138 883
Skattefordringar	0	34 666
Övriga fordringar	942	1 493
Summa	152 492	175 042

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 557	17 094
Försäkringspremier	147 434	142 197
Bredband och TV	31 343	30 543
Tomträtt	293 700	280 450
Förvaltning	20 395	19 631
Varmvatten	36 528	32 673
Summa	583 957	522 588

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2030-12-01	3,09 %	9 612 000	9 612 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	3,58 %	13 444 000	13 444 000
Handelsbanken Stadshypote	2027-12-01	2,59 %	10 392 000	10 392 000
Handelsbanken Stadshypote	2028-12-01	2,79 %	11 340 000	11 540 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	3,87 %	12 884 000	13 184 000
Summa			57 672 000	58 172 000
Varav kortfristig del			26 528 000	21 752 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 172 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 500	31 352
El	47 572	50 762
Uppvärmning	48 264	49 086
Vatten	41 381	37 715
Arvoden och sociala avgifter	114 000	114 000
Renhållning	33 347	25 018
Utgiftsräntor	49 400	21 700
Förutbetalda avgifter/hyror	495 388	463 452
Summa	859 852	793 085

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inte beslutat om några särskilda underhållsåtgärder för 2026. För budgetåret 2026 kommer nya redovisningsregler att börja gälla, vilket kommer att leda till att fastighetens olika komponenter kommer att få en mer detaljerad avskrivningsmodell relativt nuvarande modell. Sannolikt blir det inte någon större ändring i vilka delar av underhållsplanen som ska genomföras och när, men styrelsen har bedömt att möjligheten att ändra prioriteringen avseende underhåll kan vara bra i relation till detta.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Dick Nyström
Styrelseledamot

Fredrik Nyman
Styrelseledamot

Jan Leif-Göran Stålgren
Styrelseledamot

Mikael Holmgren
Ordförande

Nikta Feiz Barazandeh
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 20:20

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.03.2026 15:35

DOCUMENT ID:

Hygstttc-x

ENVELOPE ID:

S1ysKFFc-e-Hygstttc-x

DOCUMENT NAME:

Brf Liljeholmshöjden, 769625-5335 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b07d86a3944735c543485212632da2f5674eadf93c6e3aca45c1a36d5644712d6bf97051d855edb49d51452089ccf46f3a8babf7c6d4c1584b4bd61bab4bc7bd

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. Nikita Feiz Barazandeh nikitafeiz@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 18:57 19.03.2026 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.187.251
2. Jan Leif-Göran Stålgren lgstahlgren@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 20:52 19.03.2026 20:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.174.22
3. FREDRIK NYMAN fredrik.nyman@brfliljehol mshojden.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 21:45 19.03.2026 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 103.214.47.101
4. MIKAEL HOLMGREN mikael.holmgren@brfliljeh olmshojden.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 18:31 20.03.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.122.215
5. DICK NYSTRÖM kirosyd@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 19:04 20.03.2026 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.59.58.209
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 20:20 23.03.2026 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

* 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 Brf Liljeholmshöjden , org.nr. 769625-5335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmshöjden för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmshöjden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 20:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.03.2026 15:35

DOCUMENT ID:

HkljFKF5Zx

ENVELOPE ID:

rJ1ottKqWl-HkljFKF5Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Liljeholmshöjden.pdf

2 pages

SHA-512:

67695a45248593da76fb66e9ce0ccfa2ebc1dba90b2d4e
1ec98f7485c66eb5c02cdec0f16dc84d32c056614a879
c4fc243cdd524aa9fc4902a7bfc17a7dce96

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	23.03.2026 20:21	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	23.03.2026 20:21	Low	IP: 31.208.184.213

* 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

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

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