



Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljeholmsvägen 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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 1997-07-08. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1998-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-10 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
Stora katrineberg 10	1915	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 39 bostadsrätter om totalt 2 787 kvm och 3 lokaler om 331 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 118 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Katz	Ordförande
Maria Sundvall	Kassör, vice ordförande
Daniel Lindeberg	Sekreterare
Johan Peter Karlsson	Tekniskt förvaltningsansvarig
Saskia Meyer Van Voorthuijsen	Suppleant
Thomas Kraatz	Suppleant
Torvald Karl Johan Höjer	Suppleant

Valberedning

Elin Sleipnes
Alexandra Lindeberg
Louise Palmqvist

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen.

Revisorer

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor HQV Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2079.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001 ● Fönsterbyte gathuset framsidan
- 2002 ● Fasadrenovering
- 2009 ● Takrenovering
- 2010 ● Byte av undercentral
- 2013 ● Trapphusrenovering
- 2018 ● Fönsterrenovering baksidan
Totalrenovering av hissen i A-porten
- 2019 ● OVK - Obligatoriks Ventilationskontroll
- 2021 ● Fasadrenovering framsidan
- 2022 ● Ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler
Byte av portlåsssystem
- 2023-2024 ● Takomläggning
- 2024 ● Radonmötning
Byte bärlina B-portens hiss
Stamspolning
- 2025 ● Nya fasadfronter på framsidan för två kommersiella lokaler, två ytterdörrar på baksida
Renovering av källarförrådsutrymmen i B-huset
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering av fasaden på baksidan

Avtal med leverantörer

Auktoriserad Revisor	HQV Stockholm
Avfallshantering	Remondis
Avloppsrensning	Sortera Industry
Besiktning och underhåll	St Eriks Hiss
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
El	Fortum Markets
Elnät	Ellevia
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Lånerådgivning	Svenska Bolån
Medlemsservice och -rådgivning	Bostadsrätterna
Medlemsservice och -rådgivning	Fastighetsägarna Stockholm
Teknisk förvaltning	Habitek Förvaltning
Underhållsplan	Svensk Fastighetslogistik
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tog, enligt plan ytterligare lån i juli för att utöver egen kassa finansiera nya fasadfronter och entredörrar på baksidan samt den omfattande renoveringen av källarförråd i B-huset.

Avgiften höjdes per 1 oktober med 5 % för att täcka ökade kostnader, men främst för att öka det egna sparandet för kommande underhåll.

Till årsskiftet 2026 korrigerades bredbandsavgiften ned med 95 kronor per månad och lägenhet (1140 kr / år) då vi upphandlat bredband och IPTV till lägre kostnad.

I september konsoliderades lån enligt plan så att vi inte har en fragmenterad lånebild och de lån som omförhandlades bands på 2 år.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året fortsatt fokuserat på att minska föreningens kostnader och etablera nya rutiner för att underlätta introduktion av nya ledamöter.

I år valdes 2 nya ledamöter in och styrelsen anser att den mycket fort har blivit produktiv bland annat med hjälp av tidigare styrelseledamöter som suppleanter och fokus på roller och ansvarsfördelning i styrelsen.

Styrelsen har ägnat mycket tid åt:

- att avsluta den grantvist som uppstod efter en medlems renovering, med fokus på dialog mellan alla parter.
- Slutföra fasadprojektet på framsidan och entredörrar på baksidan
- Genomföra och slutföra renoveringen av källarförråden i B-porten
- OVK med gott utfall, inga anmärkningar på våra bostäder
- Implementering av IPTV, Sappa och 2-hål i väggen nätet kommer avvecklas
- Förberett och tecknat nytt hyresavtal för Chamsin grill inför ny hyresperiod med start september 2026.
- Säkerhetsknackning av fasaden på baksidan.
- Barnsäkring av hissen i B-porten.

Vid vårstädningen kunde de 20-tal ägarlösa cyklar som samlats ihop 6 månader tidigare avyttras.

Vi säkerhetsknackade fasaden på baksidan i september. Syftet var att skjuta fasadrenovering framåt. Efter knackningen visade sig fasaden vara i sämre skick än förväntat, och senare under hösten påbörjade styrelsens arbete med att planera för en fasadrenovering under 2026. Projektledare har tillsatts och underlag för offertförfrågningar har tagits fram.

Efter renovering av källarförråden blev det tydligare med att rabatterna samt växtligheten på baksidan intill huset måste tas bort. Planeringen för genomförandet av det arbetet under sommaren 2026 påbörjades under hösten 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 845 322	2 751 305	2 344 233	2 214 087
Resultat efter fin. poster	26 933	-326 971	-161 833	-303 065
Soliditet (%)	46	47	49	60
Yttre fond	2 694 828	1 496 947	165 879	84 811
Taxeringsvärde	94 373 000	100 963 000	100 963 000	100 963 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	765	601	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	75,8	69	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 341	4 864	4 935	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 672	4 254	4 340	-
Sparande / kvm totalyta, kr	293	167	83	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	20	26	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	178	182	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	36	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	234	238	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,11	3,95	-
Räntekänslighet (%)	6,62	6,35	8	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 293 472	-	-	16 293 472
Upplåtelseavgifter	1 738 479	-	-	1 738 479
Fond, yttre underhåll	1 496 947	-52 119	1 250 000	2 694 828
Balanserat resultat	-6 404 947	-274 852	-1 250 000	-7 929 798
Årets resultat	-326 971	326 971	26 933	26 933
Eget kapital	12 796 981	0	26 933	12 823 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 6 679 798
Årets resultat	26 933
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 250 000
Totalt	-7 902 865

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	70 587
Balanseras i ny räkning	-7 973 452

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	2 845 321	2 751 305
Övriga rörelseintäkter	3	425 366	3 415
Summa rörelseintäkter		3 270 687	2 754 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 569 835	-1 480 288
Övriga externa kostnader	9	-302 539	-193 024
Personalkostnader	10	-73 275	-67 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-816 923	-796 696
Övriga rörelsekostnader		-99 729	0
Summa rörelsekostnader		-2 862 300	-2 537 608
RÖRELSERESULTAT		408 387	217 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 201	7 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-383 654	-551 217
Summa finansiella poster		-381 454	-544 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 933	-326 971
ÅRETS RESULTAT		26 933	-326 971

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 733 668	25 755 710
Maskiner och inventarier	13	61 065	65 481
Pågående projekt	14	0	150 416
Summa materiella anläggningstillgångar		26 794 734	25 971 607
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 794 734	25 971 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 514	25 037
Övriga fordringar	15	1 089 147	530 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	147 351	149 888
Summa kortfristiga fordringar		1 253 012	705 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		205	4 832
Summa kassa och bank		205	4 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 253 217	710 084
SUMMA TILLGÅNGAR		28 047 951	26 681 691

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 031 951	18 031 951
Fond för yttre underhåll		2 694 828	1 496 947
Summa bundet eget kapital		20 726 779	19 528 898
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 929 798	-6 404 947
Årets resultat		26 933	-326 971
Summa ansamlad förlust		-7 902 865	-6 731 917
SUMMA EGET KAPITAL		12 823 914	12 796 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	-13 750	10 013 000
Övriga långfristiga skulder		83 000	83 000
Summa långfristiga skulder		69 250	10 096 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 579 750	3 250 000
Leverantörsskulder		55 034	44 124
Skatteskulder		0	14 652
Övriga kortfristiga skulder		0	35 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	520 003	444 339
Summa kortfristiga skulder		15 154 787	3 788 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 047 951	26 681 691

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 387	217 112
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	816 923	796 696
	1 225 310	1 013 808
Erhållen ränta	2 201	7 134
Erlagd ränta	-379 811	-563 618
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	847 699	457 324
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-321 705	-47 176
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 484	245 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 478	655 284
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 640 050	-404 999
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 640 050	-404 999
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-197 000	-194 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 303 000	-194 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	221 429	55 785
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	509 825	454 039
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	731 253	509 825

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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, 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:

Yttertak	2,00 %
Stomme och grund	1,18 %
Fasader	16,80 %
Balkonger	6,11 %
Fönster	6,72 %
Stamledningar VA	6,72 %
Stamledningar Värme	6,72 %
Ventilation	13,44 %
El	13,44 %
Hissar	2,69 %
Dörrar & portar	2,50 %
Förråd	5 %
Torkskåp	6,66 %

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	2 109 096	2 006 446
Hysesintäkter bostäder	71 928	66 342
Hysesintäkter lokaler, moms	489 768	482 188
Hysesintäkter p-plats	30 600	30 600
Hysesintäkter förråd	18 692	19 992
Deb. fastighetsskatt, moms	42 908	46 872
Bredband	92 664	92 664
Hyses- och avgiftsrabatt	-17 472	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-12 256	0
Pantsättningsavgift	7 056	573
Överlåtelseavgift	5 843	2 866
Administrativ avgift	833	392
Vidarefakturerade kostnader	0	2 369
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 662	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	2 845 321	2 751 305

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 225	3 075
Övriga intäkter	1 470	340
Återvunnen moms	414 671	0
Summa	425 366	3 415

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	39 632	42 326
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 638	621
Städning enligt avtal	48 084	44 052
Sotning	13 238	13 189
Besiktningar	43 200	0
Hissbesiktning	3 028	8 331
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 671	0
Brandskydd	0	200
Gårdkostnader	4 914	7 655
Gemensamma utrymmen	5 690	10 208
Serviceavtal	31 682	5 644
Serviceavtal, hissar	5 615	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	16 624
Fordon	373	0
Förbrukningsmaterial	4 636	8 692
Summa	247 400	157 542

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	4 516	0
Tvättstuga	10 843	3 814
Dörrar och lås/porttele	9 883	305
VVS	9 938	60 028
Värmeanläggning/undercentral	0	2 703
Ventilation	16 480	0
Elinstallationer	0	8 348
Hissar	24 873	46 856
Skador/klotter/skadegörelse	0	16 216
Summa	76 533	138 270

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	5 000
Dörrar och lås	0	47 119
Fasader	70 587	0
Summa	70 587	52 119

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 356	63 414
Uppvärmning	584 543	555 316
Vatten	132 092	111 132
Sophämtning/renhållning	59 158	71 627
Grovsopor	11 599	0
Summa	856 747	801 490

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 375	88 273
Kabel-TV	47 011	64 894
Bredband	45 492	42 870
Fastighetsskatt	132 690	134 830
Summa	318 568	330 867

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 839	1 466
Tele- och datakommunikation	5 083	1 480
Juridiska åtgärder	65 149	18 623
Inkassokostnader	0	2 071
Revisionsarvoden extern revisor	27 555	32 020
Styrelseomkostnader	3 896	189
Fritids och trivselkostnader	2 748	1 515
Föreningskostnader	19 463	18 517
Förvaltningsarvode enl avtal	55 363	53 975
Överlåtelsekostnad	7 919	5 991
Pantsättningskostnad	10 276	860
Administration	17 846	21 261
Konsultkostnader	71 652	23 816
Vidarefakturerade kostnader	469	0
Bostadsrätterna Sverige	5 610	5 610
Föreningsavgifter	6 669	5 631
Summa	302 539	193 024

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	15 975	15 100
Summa	73 275	67 600

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	382 610	549 166
Dröjsmålsränta	1 044	1 825
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	226
Summa	383 654	551 217

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 579 530	30 583 458
Årets inköp	1 790 466	4 996 072
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 369 995	35 579 530
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 823 820	-9 027 860
Årets avskrivning	-812 507	-795 961
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 636 327	-9 823 820
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 733 668	25 755 710
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 053 732</i>	<i>3 053 732</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 029 000	42 285 000
Taxeringsvärde mark	48 344 000	58 678 000
Summa	94 373 000	100 963 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	240 025	173 808
Årets inköp	0	66 217
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	240 025	240 025
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-174 544	-173 808
Årets avskrivning	-4 416	-736
Utgående ackumulerad avskrivning	-178 960	-174 544
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 065	65 481

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	150 416	4 807 705
Årets investeringar	2 277 027	150 416
Omfört till Byggnad	-2 427 443	-4 807 705
Summa pågående arbeten	0	150 416

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	316 110	13 570
Skattefordringar	1 609	0
Momsavräkning	40 380	11 764
Transaktionskonto	551 007	498 170
Borgo räntekonto	180 041	6 822
Summa	1 089 147	530 326

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	43 015	34 520
Förutbet fast skötsel	0	3 302
Förutbet städ	0	4 007
Förutbet försäkr premier	87 871	85 387
Förutbet kabel-TV	5 049	0
Förutbet bredband	11 416	22 672
Summa	147 351	149 888

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB				900 000
SEB	2026-09-28	2,47 %	1 952 500	2 007 500
SEB	2026-09-28	2,57 %	5 252 500	5 335 000
SEB				2 117 500
SEB	2026-09-28	2,47 %	2 808 000	2 808 000
SEB				95 000
SEB	2026-09-28	2,34 %	4 566 750	
Summa			14 579 750	13 263 000
Varav kortfristig del			14 579 750	3 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 577 250 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
Upplupna kostnader	102 286	11 915
Uppl kostn el	7 223	7 281
Uppl kostnad Värme	79 073	79 767
Uppl kostn räntor	5 855	2 012
Uppl kostn vatten	21 867	38 355
Uppl kostnad Sophämtning	4 525	11 030
Förutbet hyror/avgifter	299 174	293 979
Summa	520 003	444 339

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

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Stockholm

Johan Katz
Ordförande

Maria Sundvall
Kassör, vice ordförande

Daniel Lindeberg
Sekreterare

Johan Peter Karlsson
Tekniskt förvaltningsansvarig

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

HQV Stockholm
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 07:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 08:56

DOCUMENT ID:

Hk-BCRrpKbl

ENVELOPE ID:

SkxXCCBpt-x-Hk-BCRrpKbl

DOCUMENT NAME:

Brf Liljeholmsvägen 10, 769602-3360 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

787ea250d0b809a0ae53e5c8143c0c5373e9a89ec4c30fa1ebe263f83404c1884bf18faddad9da40e8f974d90d3bad266304c7c0614cc5f24b4a8d74f9b20a65

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. Johan Peter Karlsson johanpeterkarlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 09:10 10.03.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.137.157
2. MARIA SUNDVALL maria.sundvall@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 10:40 10.03.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.38
3. DANIEL LINDEBERG daniel.brf.liljeholmen@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 11:42 10.03.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
4. JOHAN KATZ joe.d.katz@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 16:09 10.03.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.150.36
5. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 07:12 12.03.2026 07:09	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.229.5

* 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 Liljeholmsvägen 10
Org.nr 769602-3360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsvägen 10 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Liljeholmsvägen 10s 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 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:

- 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.

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 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 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.
- 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 Liljeholmsvägen 10 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 Bostadsrättsföreningen Liljeholmsvägen 10 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 07:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 08:56

DOCUMENT ID:

HkH0RSpY-x

ENVELOPE ID:

HJm0RS6Fbl-HkH0RSpY-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Liljeholmsv ägen 10 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

d97626014484e5c869d05dc316ccfefa48c03abba182ac
0f3d313f62a927d8aec80aa2230bb8b7eb35c02547f80f
7742ef8d275611b3f1516dc8d1c78e19da2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	Signed	12.03.2026 07:12	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Authenticated	12.03.2026 07:11	Low	IP: 20.91.229.5

* 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