



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget med säte i Stockholm org.nr. 716420-1472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lilla Katrineberg 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1996

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	förråd	129
175	garageplatser	3 984
4	lokaler (hyresrätt)	681
268	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 131
Totalt 481 objekt		25 925

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 31 st 1 rok, 25 st 1.5 rok, 49 st 2 rok, 12 st 2.5 rok, 67 st 3 rok, 7 st 3.5 rok, 66 st 4 rok, 6 st 4.5 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Lilla Katrineberg GA:2	G:A	717900-3830	77 / 110	Parkeringshus i två plan med sammanlagt 92 p-platser
Stockholm Lilla Katrineberg GA:1	G:A	717900-3830	90 / 100	Gång-&cykelväg, Inkl. Omhändertag. Av dagvatten sittpl. (soffor), Belysn.,&gång i portik, Torg inkl. Väggmötr. Belysn., Trappa-&körväg inkl. Belysn., Trottoar, Planteringslådor, Mur ner t. Berg, Underl. Ramper, Parkeringsdäck, Portal m belysn., Spill-&dagv. M ledn.&brunnar, Distribut. Ledn. F. Vatt

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Einar Fahlén	Ordförande	2018-10-01	
Ove Kling	Ledamot	2019-08-21	2025-08-12
Ove Kling	Suppleant	2025-08-12	
Peter Gran	Ledamot	2018-10-01	2025-08-12
Martin Kauffner	Ledamot	2023-06-26	
Maria Sköld Wulf	Ledamot	2020-06-16	
Henrika Littorin	Ledamot	2019-08-21	
Kenneth Duvefelt	Ledamot	2025-08-12	
Kenneth Duvefelt	Suppleant	2023-06-26	2025-08-12
Linda Moser	Ledamot	2024-07-28	
Göran Rundkvist	Suppleant	2024-07-28	2025-08-12
Robert Hallberg	Suppleant	2025-08-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordinarie: Maria Sköld-Wulf, Linda Moser, suppleanter: Ove Kling, Robert Hallberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Fahlén, Kenneth Duvefelt och Martin Kauffner.

Ordinarie föreningsstämma valde Joakim Mattsson (Kungsbron Borevision AB) till revisor med Joakim Häll (Kungsbron Borevision AB) som suppleant. Till internrevisorer valdes Per-Olof Person med Marcus Dansarie Nilsson som suppleant.

Valberedning har varit: Hans Lundin, Kristina Sandberg Sundqvist, Tatsiana Haisa, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 75 röstberättigade medlemmar (varav 3 via ombud).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 9,5%. Ska höjas med 5% from. 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-01.

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad samt av gemensamhetsanläggningar (garage, gata, gångvägar med mera) tillsammans med ägaren till Lilla Katrineberg 4. Föreningens byggnader om totalt tio sammanbyggda flerbostadshus uppfördes 1993–1995.

Verksamhetsåret 2025 fortgick i samma anda som 2024, de ökade driftkostnaderna för föreningen gjorde att avgifterna återigen behövde höjas. Styrelsens arbete med att långsiktigt utveckla förutsättningarna för den ekonomiska föreningen i enlighet med det ansvar som lagstiftning, stadgar och stämman har ålagt styrelsen har förstås påverkats av detta. Det görs en noggrann prioritering av vilka förbättringar som ska genomföras. Styrelsen arbetar också aktivt för att hitta sätt att öka föreningens intäkter och att minska föreningens kostnader.

Under 2025 har styrelsen förberett sig för att ändra redovisningsregelverk från K2 till K3 enligt ny lagstiftning. K3 innebär att byggnaden delas in i komponenter och att varje del skrivs av separat. Tidigare har avskrivning gjorts för byggnaden i sin helhet. K3 innebär mer arbete, men ger samtidigt en mer korrekt och långsiktig ekonomisk bild av bostadsrättsföreningens fastighet och framtida behov som är till gagn för medlemmarna, spekulanter och föreningens kreditgivare.

Tomträttsavgälden har varit den viktigaste frågan som styrelsen och föreningen har jobbat med under många år. Under 2025 föll en dom i Högsta domstolen (HD) som i ett första läge bedömdes kunna vara till nytta för vår process mot Stockholms kommun. Föreningen beviljades dock inte prövningstillstånd i Mark och Miljööverdomstolen (MÖD), vilket innebar att den juridiska processen avseende tomträttsavgälden för vår förening därmed avslutades i februari 2026.

År	Avgäld
2022	2 624 800 kr
2023	3 013 800 kr
2024	3 401 800 kr
2025	3 790 800 kr

Under 2025 fick föreningen äntligen bygglov för gemensamhetsytorna i port 16, som styrelsen fått föreningsstämmans uppdrag att sälja. Försäljningen slutfördes i mars 2026, med ett för föreningen lyckat resultat. I början av april 2025 installerades en dusch i övernattningslägenheten Lillan. Vi hoppas att denna ska vara en förbättring som uppskattas av såväl våra medlemmar som deras övernattande gäster. Andra viktiga händelser för föreningen under året är att vi har tagit fram uppdaterade och enhetliga ordningsregler för våra gemensamhetsutrymmen, installerat brytskydd på ytterdörrarna för att stärka säkerheten samt genomfört städdag och informationsmöte. Föreningen besitter ett antal ovanliga tillgångar i form av en stor trädgård, pool, samlingslokal och två övernattningslägenheter. Dessa tillgångar tillsammans med ett starkt engagemang bland medlemmarna att jobba tillsammans för det gemensamma gör föreningen än mer ovanlig. Som exempel på dessa engagemang kan nämnas det ständiga iordning hållandet av trädgård och gemensamma ytor som många medlemmar gör i det tysta, att julgranar sätts upp på våra innergårdar och att samlingslokalen blir julpintad. Allt detta gör att vår förening är en bra förening att bo i.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 397 och under året har det tillkommit 26 och avgått 26 medlemmar.

Vid årets slut var det 397 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	185	216	112	195	254
Skuldsättning, kr/kvm	4 324	4 936	5 036	5 235	5 567
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 027	5 131	5 235	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	215	228	168	156	164
Årsavgifter, kr/kvm	877	780	738	657	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	78	77	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	970	995	963	822	781
Nettoomsättning, tkr	23 606	21 620	20 086	18 285	17 151
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 115	136	-2 278	-484	123
Soliditet, %	66	66	66	66	66

* Korrigerad totalyta för garage är exkluderad.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivningar vid övergången till redovisningsregler enligt K3 samt högre räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 418 774 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 185 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av agifterna med 5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 768 000	0	0	31 768 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	126 330 000	0	0	126 330 000
Upplåtelseavgifter, kr	47 843 206	0	0	47 843 206
Underhållsfond, kr	9 710 549	0	752 668	10 463 217
S:a bundet eget kapital, kr	215 651 755	0	752 668	216 404 423
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 312 566	135 639	-752 668	12 695 537
Årets resultat, kr	135 639	-135 639	-3 115 743	-3 115 743
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 448 205	0	-3 868 411	9 579 794
S:a eget kapital, kr	229 099 960	0	-3 115 743	225 984 217

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 372 200 kr samt ianspråktagande skett med 619 532 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 448 205
Årets resultat, kr	-3 115 743
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 332 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 372 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	619 532
Balanseras i ny räkning, kr	9 579 794

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 605 831	21 619 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	271 278	81 457
Summa Rörelseintäkter		23 877 109	21 701 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 275 379	-14 603 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 306	-356 873
Personalkostnader	Not 6	-481 284	-476 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 558 012	-4 147 800
Summa Rörelsekostnader		-23 847 981	-19 584 843
Rörelseresultat		29 128	2 116 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	114 997	258 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 259 869	-2 238 724
Summa Finansiella poster		-3 144 871	-1 980 598
Resultat efter finansiella poster		-3 115 743	135 639
Resultat före skatt		-3 115 743	135 639
Årets resultat		-3 115 743	135 639

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	325 115 869	331 673 881
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	125 851
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		325 115 869	331 799 731
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
Övriga långfristiga fordringar		0	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		6 000	6 000
Summa Anläggningstillgångar		325 121 869	331 805 731
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 632	12 588
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 464 116	6 162 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		770 841	797 494
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 236 589	6 972 567
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	6 776 209	8 812 209
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 776 209	8 812 209
Summa Omsättningstillgångar		19 012 798	15 784 776
Summa Tillgångar		344 134 667	347 590 507

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 941 206	205 941 206
Fond för yttre underhåll		10 463 217	9 710 549
Summa Bundet eget kapital		216 404 423	215 651 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 695 538	13 312 566
Årets resultat		-3 115 743	135 639
Summa Fritt eget kapital		9 579 794	13 448 206
Summa Eget kapital		225 984 217	229 099 961

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	69 342 355	80 242 355
Summa Långfristiga skulder		69 342 355	80 242 355
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 900 000	28 200 000
Leverantörsskulder		1 069 022	1 517 490
Skatteskulder		6 860	218 863
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 221 687	4 953 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 610 525	3 358 267
Summa Kortfristiga skulder		48 808 095	38 248 191
Summa Skulder		118 150 450	118 490 546
Summa Eget kapital och skulder		344 134 667	347 590 507

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 128	2 116 237
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 558 012	4 147 800
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 558 012	4 147 800
Erhållen ränta	114 997	258 126
Erlagd ränta	-3 283 362	-1 979 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 418 774	4 542 519
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	53 510	-62 078
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 883 397	1 814 200
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 936 908	1 752 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 355 682	6 294 641
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	125 851	-48 813
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	125 851	-48 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 200 000	-2 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-2 200 000
Årets kassaflöde	3 281 533	4 045 828
Likvida medel vid årets början	14 957 970	10 912 142
Likvida medel vid årets slut	18 239 503	14 957 970

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen tillämpar K3 regelverket för första gången 2025.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	18 048 820	16 482 927
	Årsavgifter förbrukad el	476 772	491 930
	Hyror lokaler	1 686 156	1 660 332
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 788 781	2 581 369
	Hyror förbrukningsbaserad	31 456	10 300
	Hyror övrigt	92 152	92 455
	Övriga primära intäkter	587 830	435 495
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 711 967	21 754 808
	Avgiftsbortfall	-123	0
	Hysesbortfall	-106 013	-135 185
	<i>Summa</i>	-106 136	-135 185
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 605 831	21 619 623

* I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten, bredband, TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	172 768	55 726
	Övriga sekundära intäkter	98 510	25 731
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	271 278	81 457

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 885 241	-1 487 366
	Snö och halk-bekämpning	-112 613	-290 357
	Reparationer	-1 454 197	-1 298 408
	Planerat underhåll	-745 383	-23 412
	Försäkringsskador	-529 278	-493 525
	El	-1 628 789	-1 604 842
	Uppvärmning	-2 643 688	-2 568 526
	Vatten	-1 045 331	-834 032
	Sophämtning	-521 669	-501 977
	Fastighetsförsäkring	-508 728	-478 887
	Kabel-TV och bredband	-465 198	-643 406
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-848 290	-843 926
	Tomträttsavgäld	-3 879 000	-3 490 000
	Övriga driftkostnader	-7 975	-44 881
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 275 379	-14 603 546
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 800	-3 991
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-95 260	-80 678
	Administrationskostnader	-151 975	-107 381
	Extern revision	-38 125	-6 750
	Konsultkostnader	-74 356	0
	Medlemsavgifter	-11 170	0
	Föreningsverksamhet	-24 750	-5 475
	Övriga förvaltningskostnader	-134 869	-152 599
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-533 306	-356 873
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-19 404	-18 909
	Övriga arvoden	-414 200	-367 976
	Sociala avgifter	-47 680	-89 738
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-481 284	-476 623

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 087	2 427
	Ränteintäkter placeringar	21 722	67 942
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	85 189	187 757
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	114 997	258 126
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 159 961	-2 192 567
	Övriga räntekostnader	-99 907	-46 157
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 259 869	-2 238 724
Not 9	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	395 010 329	395 010 329
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	395 010 329	395 010 329
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-63 336 448	-59 188 648
	Årets avskrivningar	-6 558 012	-4 147 800
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-69 894 460	-63 336 448
	<i>Byggnader</i>	325 115 869	331 673 881
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	435 000 000	394 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 400 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	343 000 000	422 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	16 400 000	18 000 000
	<i>Summa</i>	816 800 000	857 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	330 000 000	330 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	330 000 000	330 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	6 000	6 000
---	-------	-------

<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	6 000	6 000
---	--------------	--------------

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	11 463 294	6 145 761
---------------------	------------	-----------

Övriga fordringar	822	16 724
-------------------	-----	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 464 116	6 162 485
--------------------------------	-------------------	------------------

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB	3 373 720	2 789 952
------	-----------	-----------

SBAB	3 000 000	3 500 000
------	-----------	-----------

SHB	402 488	2 522 257
-----	---------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	6 776 209	8 812 209
-----------------------------	------------------	------------------

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,39%	2027-09-24	43 342 355	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-01-30	17 400 000	2 000 000
Stadshypotek AB	4,38%	2026-10-30	19 500 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2027-01-30	26 000 000	0
			106 242 355	2 000 000

Långfristig del	69 342 355
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	36 900 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	36 900 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,39%	2027-09-24	43 342 355	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-01-30	17 400 000	2 000 000
Stadshypotek AB	4,38%	2026-10-30	19 500 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2027-01-30	26 000 000	0
			106 242 355	2 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			36 900 000	
Kortfristig del			36 900 000	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld			24 102	25 234
Källskatt			0	72 485
Övriga kortfristiga skulder			7 197 585	4 855 852
<i>Summa Övriga skulder</i>			7 221 687	4 953 571

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			2 026 560	1 934 215
Upplupna räntekostnader			524 815	548 309
Övriga upplupna kostnader			1 059 150	875 743
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			3 610 525	3 358 267

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-05-18.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget

Org.nr 716420-1472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Liljeholmsbergets 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Per-Olof Persson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Einar Fahlén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 07:51:59



Maria Sköld Wulf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:10:15



Martin Kauffner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 07:39:53



Henrika Littorin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 12:58:11



Linda Moser

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 13:11:17



Kenneth Duvefelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 07:53:27



Per-Olof Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:12:14



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:59:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Olof Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 13:58:50



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:59:19

