

Årsredovisning för

BRF Liljehornska huset

769603-8517

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Liljehornska huset, 769603-8517, med säte på Gotland, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade under 2000 fastigheten Gotland Visby Hornet 1, kallad Liljehornska huset för ombildning till bostadsrättsförening. Liljehornska huset är ett välbevarat packhus från 1200-talet som av Länsstyrelsen klassificerats som byggnadsminne pga. sitt stora kulturhistoriska värde.

Fastigheten består av 15 lägenheter varav en tillhör föreningen och är uthyrd samt tre lokaler enligt nedan vara av två av dessa är med hyresrätt. Ett lokalhyresavtal har förhandlats om under året med ny hyresgäst och det andra lokalhyresavtalet är uppsagt av föreningen för omförhandling under 2026. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Underhållsplan finns. Avsättning till underhållsfond sker med 0,3% av taxeringsvärdet i enlighet med ekonomisk plan.

Total bostadsarea	936,2 kvm	Varav hyresrätt 43,2 kvm
Total lokal area	453,8 kvm	Varav hyresrätt 405,8 kvm
Total tomtarea	734 kvm	Innehas med äganderätt
Taxeringsvärde totalt	24 736 000 kr	
Varav byggnad	18 200 000 kr	
Varav mark	6 536 000 kr	

Styrelse

Efter senaste stämman som hölls 2025-06-29 där 10 av 15 lägenheter var representerade.

Styrelsen har haft fem protokollförda styrelsemöten under 2025.

Styrelsen haft sammansättning enligt nedan:

Valda personer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Nordlöv	Ordförande	2027
Elenor Groth Hjelm	Ledamot	2026
Lars Carlsson	Ledamot	2027
Karin Larsson	Ledamot	2026
Karin Wallin	Suppleant	2027
Lars Karlsson	Suppleant	2026
Kjell Larsson	Revisor	2026
Lars Weijnitz	Revisors suppleant	2026

Händelser under räkenskapsåret

Alla fyra lånen har omsatts under året, förlängningsdatum för tre av lån sker under 2026 och ett lån under 2027, räntekostnaderna har varit något lägre under 2025 mot 2024. Liljehornet AB är ny hyresgäst i restaurangen med inflyttning i oktober 2025.

Ingen överlåtelse har skett under året (få en). Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen var 27 st (f.å. 27 st).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes från februari 2025 med 10% dock togs ett beslut att ingen avgift eller hyra togs ut för bostadslägenheterna i december. Avgiften är oförändrad för 2026.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i kr				
	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1 422 468	1 360 852	1 177 813	1 053 000	972 000
Resultat efter finansiella poster		106 806	-382 478	-30 000	-197 000
Soliditet %	75,4	75	76	77	77
Årsavgifter för BRF kvm (årsnitt)	576	568	467	-	-
Skuldsättning / BRF yta kvm	3 694	3 738	3 782		
Skuldsättning / total yta kvm	2 501	2 531	2 560		
Räntekänslighet (nuvarande årsavg)	6%	7%	8%		
Sparande / kvm Total yta	278	281	43		
Energikostnader / kvm	298	230	257		
Åtgång el kWh	13 071	11 884	12 142	13 554	15 701
Åtgång fjärrvärme MWh	222	222	237	241	265
Åtgång vatten kbm	941	892			

BRF yta i kvm 941
Total yta i kvm 1390

Styrelsens kommentar till årets resultat

Högre avskrivningar med anledning av konvertering till K3 regelverket har vägts upp av lägre räntor, högre intäkter och inga större kostnader för reparation och underhåll. Avskrivningar påverkar inte likviditeten vilken har förbättrats med 502 612 kr.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter mm som ingår i föreningens normala verksamhet

Soliditet

Totalt eget kapital / totala tillgångar

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Total årsavgift / total bostadsrättsyta

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm av total bostadsrättsyta (BRF yta) Totala räntebärande skulder per kvm av total yta (BRF yta + lokal yta)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från aktuell årsavgift

Sparande/kvm

Årets resultat + årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll / total yta

Energikostnader

Uppvärmning, el och vatten / total bostadsyta + lokalyta
El, varmvatten och kallvatten ingår inte i årsavgiften utan faktureras medlemmarna/hyresgästerna genom individuell mätning.

Eget kapital

	<i>Insatskapital och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat res.</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 163 284	866 999	415 449	106 806
Disposition enl. årsstämmobeslut				
Förändring Underhållsfond		75 000	-75 000	
Balanseras i ny räkning			106 806	-106 806
Årets resultat				119 338
Vid årets slut	11 163 284	941 999	447 255	119 338

Förslag till behandling av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 566 592, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat ifrån föregående stämma	566 592
Summa till föreningsstämmans förfogande	566 592
Reservation till underhållsfond	-75 000
Anspråktagande av underhållsfond	
Balanseras i ny räkning	491 592

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	1 422 468	1 360 852
		1 422 468	1 360 852
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-752 521	-894 213
Övriga externa kostnader	4	-115 318	-110 200
Personalkostnader	5	-36 244	-16 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-267 703	-74 039
Rörelseresultat		250 682	266 334
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 591	7 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 935	-166 917
Resultat efter finansiella poster		119 338	106 806
Resultat före skatt		119 338	106 806
Årets resultat		119 338	106 806

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 303 428	15 564 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 330	16 461
		<u>15 312 758</u>	<u>15 580 461</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 312 758</u>	<u>15 580 461</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		321 690	487 281
Övriga fordringar		26	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>21 240</u>	<u>25 549</u>
		<u>342 956</u>	<u>512 913</u>
Kassa och bank		<u>1 159 438</u>	<u>656 827</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 502 394</u>	<u>1 169 740</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 815 152</u>	<u>16 750 201</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		11 163 284	11 163 284
Fond för yttre underhåll		941 999	866 999
		<u>12 105 283</u>	<u>12 030 283</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		447 255	416 449
Årets resultat		119 338	106 806
		<u>566 593</u>	<u>522 255</u>
Summa eget kapital		<u>12 671 876</u>	<u>12 552 538</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	890 000	-
		<u>890 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 586 500	3 517 500
Leverantörsskulder		111 764	80 139
Skatteskulder		3 523	4 804
Övriga kortfristiga skulder		56 943	95 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	494 546	489 229
		<u>3 253 276</u>	<u>4 197 663</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 815 152</u>	<u>16 750 201</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		250 682	266 334
Avskrivningar		267 703	74 039
Ränteintäkter		1 591	7 389
Räntekostnader mm		-132 935	-166 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		387 041	180 845
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		165 591	-304 725
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		4 367	12 461
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		31 625	81 010
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		-45 012	148 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		543 612	117 921
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Inlösta lån		-3 517 500	-2 648 500
Upptagna lån		3 517 500	2 648 500
Amortering av lån		-41 000	-41 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-41 000	-41 000
Årets kassaflöde		502 612	76 921
Likvida medel vid årets början		656 827	579 905
Likvida medel vid årets slut		1 159 439	656 826

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFAR 2023:1.

Bostadsrättsföreningen tillämpar från och med räkenskapsåret 2025 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för första gången. Tidigare har föreningen tillämpat BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Övergången till K3 har redovisats i enlighet med kapitel 35. Föreningen har valt att tillämpa lätttnadsregeln att inte räkna om jämförelsetalen.

Jämförelsetalen är därmed upprättade enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Övergången till K3 har medfört att föreningen tillämpar komponentavskrivning på byggnader. Detta innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter med olika nyttjandeperioder och skrivs av separat.

Övergången har inte medfört någon justering av eget kapital per övergångstidpunkten.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	10-200
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 200 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 10-50 år
- Fasader, yttertak och fönster mm 10-30 år

Not 2 Årsavgifter mm

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgift bostadsrätt	542 331	534 856
Hyror bostad	60 227	57 676
Hyror lokaler	647 053	675 172
Hyror Almedalsveckan	125 000	105 000
Ersättning, vatten, sopor och el	47 857	-11 851
Summa	1 422 468	1 360 852

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	9 403	39 521
Städning	44 774	62 051
Gården	-	2 693
Reparation och underhåll	69 748	246 134
Övriga fastighetskostnader	-	31 520
Övriga fastighetsomkostnader uthyrda lokaler	2 127	-
Fastighetsskatt	85 220	85 501
Fastighetsel	34 186	31 541
Fjärrvärme	266 804	201 834
Vatten och avlopp	112 898	86 570
Sophämtning	60 378	51 310
Fastighetsförsäkring	41 763	40 546
Digitala tjänster	25 220	14 992
Summa	752 521	894 213

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsinventarier bl.a. Uv Tech till restaurangen	11 822	-
Programvaror, Fortnox och Real	8 871	5 877
Ersättning revisor (ingår i arvoden från 2025)	-	7 000
Föreningsstämma	6 068	6 401
Redovisning och ekonomiadministration	50 113	82 301
Konsultarvoden/Fastighetsägarna	29 026	-
Övr förvaltningskostnader	900	1 145
Bankkostnader	3 498	1 929
Föreningsavgifter	5 020	5 547
Summa	115 318	110 200

Not 5 Arvoden revisor och styrelse

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvoden	30 000	14 000
Sociala kostnader	6 244	2 066
Summa	36 244	16 066

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
- Byggnader	13 674 000	13 674 000
- Mark	2 638 000	2 638 000
Vid årets slut	16 312 000	16 312 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-748 000	-680 000
-Årets avskrivning	-260 572	-68 000
Vid årets slut	-1 008 572	-748 000
Redovisat värde vid årets slut	15 303 428	15 564 000

Not 7 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	201 718	201 718
	201 718	201 718
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-185 257	-179 218
-Årets avskrivning	-7 131	-6 039
	-192 388	-185 257
Redovisat värde vid årets slut	9 330	16 461

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 240	20 523
Tele 2	-	5 026
	21 240	25 549

Not 9 Långfristiga skulder

Långivare	Ränta	Villkorsändringsdag	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	3,09	2027-12-01	900 000	910 000
Handelsbanken	3,44	2026-08-13	879 000	890 000
Handelsbanken	3,44	2026-06-10	790 000	800 000
Handelsbanken	3,44	2026-08-26	907 500	917 500
Summa skulder			3 476 500	3 517 500
Kortfristig skuld, nästa års amortering			10 000	-
Kortfristig skuld, lån som ska villkorsändras 2026			2 576 500	3 517 500
Långfristig skuld			890 000	-
Summa skulder			3 476 500	3 517 500

Föreningens lån som skall villkors ändras under 2026 redovisas som kortfristig skuld.
Föreningens lån som skall villkors ändras efter 2026 redovisas som långfristig skuld.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror 20226	464 273	465 543
Upplupna räntekostnader	10 273	13 686
Kostnad bokslut och årsredovisning	20 000	20 000
	494 546	499 229

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-06-16

Visby 2026-06-18



Peter Nordlöv
Styrelseordförande



Karin Larsson
Styrelseledamot



Elenor Groth Hjelm
Styrelseledamot



Lars Carlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-06-23



Kjell Larsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Liljehornska Huset med org nr 769603-8517.

Jag har reviderat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Brf Liljehornska Huset avseende räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

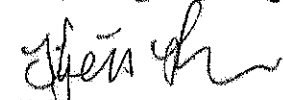
Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby 2026-06-23



Kjell Larsson

Föreningsvald revisor