



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget med säte i Stockholm org.nr. 716420-1472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Styrelsen har fortsatt tidigare arbete med att långsiktigt utveckla förutsättningarna för Brf Liljeholmsbergets verksamhet i enlighet med det ansvar som stämman har ålagt styrelsen. Det förändrade ränteläget och de ökade driftskostnaderna för föreningen påverkar föreningens ekonomi negativt. Dock står tomträttsavgälden för den absolut största kostnadsökningen för föreningen. Efter fyra års uppvaktning så fick till slut föreningen en offert av kommunen på att friköpa tomten. Efter noggrann utvärdering tillsammans med banker och föreningens ekonomiska förvaltare så fann styrelsen att det inte vara möjligt att köpa tomten till dessa villkor. Kommunens stämning av föreningen togs upp i Mark- och Miljödomstolen i Nacka där domstolen dömde till kommunens fördel, målet är överklagat och just nu vilande i väntan på andra domar.

Föreningen besitter fortfarande 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 iordninghållandet av trädgård och gemensamma ytor som många medlemmar gör i det tysta, att julgranar sätts upp på våra innergårdar och att samlingslokalen blir julpyntad. Allt detta gör att vår förening är en bra förening att bo i. Höjningen av tomträttsavgälden och övriga driftskostnadsökningar gör dock att föreningen kommer att behöva fortsätta att öka sina avgifter de kommande åren.

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Förvaltning och underhåll

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånen och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader och har en långsiktig plan för underhåll av fastigheten.

Utöver den långsiktiga planen, som numera omfattar åren 2024–2068, upprättas löpande en underhållsplan för dagsaktuella behov och prioriteringar.

Föreningens viktigaste samarbetspartners och leverantörer är följande:

- AB Rubin Facilitetsservice – fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
- BoRevision – Revisionstjänster
- Bergs Lås AB – Aptus inpasseringssystem
- Ellevio AB – elnät
- Fortum Markets AB – elleverans
- Hissgruppen Sverige AB
- HSB Stockholm – ekonomiförvaltning
- IA Schildt AB – trädgårdsutveckling
- KTC – kontroll, uppföljning och styrning av värme, ventilation och vatten

- Miele – tvättstugemaskiner
- MK Trädgård AB – trädgårdsskötsel
- Nordic Pool – underhåll pool
- Ownit – bredband och fast telefoni
- Stockholm Entrémattor
- Stockholm Exergi AB – fjärrvärme
- Stockholms kommun – tomträtt
- Stockholm Vatten och Avfall – sophämtning och vatten
- Städhuset i Stockholm AB – städtjänster
- Sverige Parkering – parkeringsövervakning och parkeringstjänster
- Telenor – kabel-TV

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och i den ideella föreningen Tomträttsuppropet.

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 var under 2023 fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring / Söderberg & Partners AB. I försäkringen ingår, liksom tidigare, bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
157	garageplatser (varav 40 st med laddning för elbil)	0
4	lokaler (hyresrätt)	825
265	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 108
Totalt 426 objekt		21 933

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.

4 lokaler för uthyrning(hyresrätt)

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Lilla Katrineberg GA:2	G:A	717900-3830	0 / 0	Parkeringshus i två plan med sammanlagt 92 p-platser
Stockholm Lilla Katrineberg GA:1	G:A	717900-3830	0 / 0	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.
Erik Einar Fahlén	Ordförande	2018-10-01
Hans Lundin	Ledamot	2018-10-01
Ove Kling	Ledamot	2019-08-21
Peter Gran	Ledamot	2018-10-01
Martin Kauffner	Ledamot	2023-06-26
Maria Sköld Wulf	Ledamot	2020-06-16
Henrika Littorin	Ledamot	2019-08-21
Kenneth Duvefelt	Suppleant	2023-06-26
Linda Moser	Suppleant	2020-06-16

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte. Normalt sammanträder styrelsen en gång varje månad utom i juli.

Firman tecknas två i förening av Hans Lundin, Peter Gran och Erik Einar Fahlén.

Ordinarie föreningsstämma valde Joakim Mattsson (BoRevision AB) till revisor med Jörgen Götehed (BoRevision AB) som suppleant. Till internrevisor valdes Per-Olof Persson med Robert Siwertz som suppleant.

Valberedningen har sedan stämman bestått av Inger Näslund (sammankallande) och Hanna Thorsén.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 81 röstberättigade medlemmar, inklusive 4 via ombud. Extra föreningsstämma har hållits 2023-06-20 samt 2023-11-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inför 2023 beslutades att höja årsavgiften och garagehyrorna med 9 % med anledning av kommande höjningar av tomträttsavgäld och ökade driftskostnader. Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Inför 2024 beslutades att höja årsavgiften med 9% med anledning med anledning av kommande höjningar av tomträttsavgäld och ökade driftskostnader. Garagehyrorna höjdes med 5 %, övriga avgifter (hyror) förblev i stort sett oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

En översikt över föreningens ekonomi för de senaste fem åren finns under rubriken Flerårsöversikt.

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. Enligt föreningens stadgar ska minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för byggnad avsättas till fond för yttre underhåll. För 2024 innebär det 1 251 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Föreningens webbplats (www.liljeholmsberget.se) och e-post har varit huvudsakliga informationskanaler till och från medlemmarna. Styrelsen har även månatligen skickat nyheter till de medlemmar som valt att registrera sin e-postadress hos föreningens ekonomiska förvaltare. Information lämnas också via anslag i respektive port.

Husvärdar, som utses av medlemmarna i respektive port, bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt till att dryfta gemensamma problem och hur de ska lösas.

Trivselgruppen i Brf Liljeholmsberget bildades sommaren 2023 av dåvarande trädgårdsgruppen och flaggansvariga.

Trivselgruppen är en arbetsgrupp som består av frivilliga boende i föreningen. Gruppen leds av ansvarig för trivselfrågor och trädgård i styrelsen.

Trivselgruppen arbetar bland annat med övergripande tillsyn av trädgården inklusive lekparken, uthyrning av föreningens odlingslådor, att arrangera städdagar för föreningens medlemmar och flaggning vid allmänna flaggdagar samt när någon medlem så begär.

Sedan mitten av 1990-talet finns inom vår bostadsrättsförening en fristående kulturförening, vilken idag har 86 medlemmar. LKK, Liljeholmsbergets kulturklubb, arrangerar kulturträffar, promenader, pubkvällar och den årliga konstitutlotningen. Inom LKK finns även tre aktiva grupper: filmklubb, bokklubb och stickkafé. Alla boende i föreningen är välkomna att bli medlemmar i LKK.

Händelser under räkenskapsåret

Viktiga insatser under år 2023 har innefattat

- Genomförande av OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) och i samband med denna även bytt luftintagsfilter.
- Genomförande av stamspolning.
- Brandsyn i fastigheten samt förbättringsåtgärder efter denna.
- Fortsatt arbete med att minska riskerna för inbrott och skadegörelse enligt åtgärder föreslagna av arbetsgrupper och analyser från expertis inom området.
- Översyn av gemensamhetslokaler i syfte att förstärka föreningens långsiktiga ekonomi.
- Revidering av stadgarna med anledning av ändringar i bostadsrättslagen.
- Handikappanpassning av toaletten i samlingslokal Körsbäret.

- Utbyte av ut stängslet runt förskolan för att uppfylla gällande normer.
- Installation av belysning i utökad belysning i nedre delen av parken.
- Ansökan om och erhållande av elstöd.

Vid utgången av 2023 uppgick föreningens likvida medel till 10 912 142 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 3 062 059 kr.

Kostnadsutvecklingen för föreningens räntor har stadigt minskat under ett antal år men nu ökar räntekostnaderna då räntan har stigit. Driftskostnaderna ökar också på ett flertal områden, bland annat fjärrvärme, vatten, sophantering och el. I dessa fall kan inte föreningen enkelt konkurrensutsätta leverantörerna för att erhålla lägre kostnader – i flera fall är det omöjligt. Däremot kan vi se över hur vi bäst utnyttjar dessa tjänster. Att byta parkeringsoperatör, vilket gjordes förra året, visade sig också ha en positiv påverkan på resultatet och långsiktigt kan detta även innebära större intäkter. Oavsett utgång i tvisten med Stockholms kommun angående tomträttsavgälden så kommer föreningen att behöva jobba aktivt med ekonomin de kommande åren. Tomträttsavgälden är en stor kostnad i föreningens budget och föreningen jobbar aktivt med denna fråga, framförallt genom ett nätverk av andra bostadsrättsföreningar samt med vår ekonomiska förvaltare.

Efter 4 års bearbetning av kommunen så fick till slut föreningen en offert på att köpa tomten av kommunen. Offerten låg helt i linje med enligt de erbjudande som Stockholms kommun har fastställt i fullmäktige. Efter grundlig analys av offert tillsammans med förvaltare och bank så var offerten ej möjlig att anta. Då föreningen inte har skrivit på det nya avtalet till tomträttsavgäld och kommunen i sin tur stämt föreningen så avgjordes detta i första instans, Mark och Miljödomstolen i Nacka där domstolen gick på kommunens linje när det gällde avgäldsnivån. Domen är överklagad av föreningen och begärd vilande i väntan på avgörande i annan dom.

Då föreningen inte har skrivit på avtalet för ny tomträttsavgäld så har inte Stockholms kommun börjat tillämpa den högre avgälden enligt nedan tabell. Föreningen använder sig dock av denna avgäld för 2024 års budget som en försiktighetsprincip. Tomträttsavgäldens utveckling för vår förening.

År	Avgäld
2021	1 628 700
2022	2 689 940
2023	3 087 905
2024	3 485 870
2025	4 281 800

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade 400 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023.

Under 2023 har 17 bostadsrätter överlåtits i föreningen. Under 2022 överläts 17 bostadsrätter i föreningen och året dessförinnan 35.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror vid sidan av stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande främst på en kraftig ökande tomträttsavgäld samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Resultatet försämrades ytterligare genom en dyrare domstolsprocess än planerat, ett planerat underhållsarbete för taket som

visade sig vara mer omfattande än planerat, ett flertal vattenskadur som också innebar att en stamspolning genomfördes, samt avsevärt större kostnader för att åtgärda klotter och annan åverkan på fastigheten. Även om ett flertal av dessa händelser är av engångskaraktär så innebär detta resultat att föreningen kommer att behöva höja intäkterna och sänka kostnaderna. För att möta de ökade kostnaderna för tomträttsavgälden och räntor har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 9% samt garagehyror med 5%.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	112	195	254	240	225
Skuldsättning, kr/kvm	5 036	5 235	5 567	5 691	5 761
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 235	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	168	156	164	144	158
Årsavgifter, kr/kvm	738	657	631	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	963	822	781	762	755
Nettoomsättning, tkr	20 086	18 285	17 151	16 731	16 583
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 278	-484	123	-865	18
Soliditet, %	66	66	66	65	65

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

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	8 042 866	0	440 095	8 482 961
S:a bundet eget kapital, kr	213 984 072	0	440 095	214 424 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 741 492	-483 600	-440 095	16 817 797
Årets resultat, kr	-483 600	483 600	-2 277 643	-2 277 643
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 257 892	0	-2 717 738	14 540 154
S:a eget kapital, kr	231 241 964	0	-2 277 643	228 964 321

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 2307 739 kr samt ianspråktagande skett med 767 644 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	17 257 891
Årets resultat, kr	-2 277 642
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 980 249

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 207 739
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	767 644
Balanseras i ny räkning, kr	14 540 154

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 085 806	18 297 679
Övriga rörelseintäkter	Not 3	274 130	-12 673
Summa Rörelseintäkter		20 359 936	18 285 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 112 624	-12 616 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 618 483	-912 274
Personalkostnader	Not 6	-463 589	-399 923
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 147 800	-4 116 027
Summa Rörelsekostnader		-21 342 496	-18 044 844
Rörelseresultat		-982 560	240 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	84 535	22 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 379 617	-746 545
Summa Finansiella poster		-1 295 082	-723 762
Resultat efter finansiella poster		-2 277 642	-483 600
Resultat före skatt		-2 277 642	-483 600
Årets resultat		-2 277 642	-483 600

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	335 821 681	339 969 481
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		77 038	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		335 898 719	339 969 481

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 000	6 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000

Summa Anläggningstillgångar

335 904 719 339 975 481

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 291	9 810
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 354 302	8 259 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	755 853	777 145
Summa Kortfristiga fordringar		8 117 446	9 046 143

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 559 423	3 113 855
Summa Kassa och bank		3 559 423	3 113 855

Summa Omsättningstillgångar

11 676 870 12 159 998

Summa Tillgångar

347 581 589 352 135 479

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	205 941 206	205 941 206
Fond för yttre underhåll	8 482 961	8 042 866
Summa Bundet eget kapital	214 424 167	213 984 072

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 817 796	17 741 492
Årets resultat	-2 277 642	-483 600
Summa Fritt eget kapital	14 540 154	17 257 891

Summa Eget kapital**228 964 321 231 241 963**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	65 100 000	73 742 355
Summa Långfristiga skulder		65 100 000	73 742 355

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		45 542 355	41 261 230
Leverantörsskulder		811 906	901 914
Skatteskulder		415 144	225 003
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 951 413	1 478 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 796 450	3 284 932
Summa Kortfristiga skulder		53 517 268	47 151 161

Summa Skulder**118 617 268 120 893 516****Summa Eget kapital och skulder****347 581 589 352 135 479**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-982 560	240 162
-----------------	----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 147 800	4 116 027
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 147 800	4 116 027
------------------	------------------

Erhållen ränta

84 535

Erlagd ränta

-1 169 560

-711 430

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 080 215	3 667 542
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	129 221	-63 895
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 874 925	1 940 832
---	-----------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

2 004 146	1 876 937
------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 084 361	5 544 479
------------------	------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	202 666
--	---	---------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 361 230	-2 500 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 361 230	-2 297 334
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

-276 869	3 247 145
-----------------	------------------

Likvida medel vid årets början

11 266 049	9 018 088
-------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

10 912 142	11 266 049
-------------------	-------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 15 -20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen 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 82 537 779 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 133 320	13 883 484
	Hyror lokaler	1 562 032	1 414 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 449 535	2 258 766
	Hyror förbrukningsbaserad	464 126	240 025
	Hyror övrigt	89 769	77 526
	Övriga primära intäkter	510 262	505 347
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 209 044	18 379 948
	Hyrebortfall	-117 301	-77 030
	Hyresbortfall	-5 937	-17 912
	<i>Summa</i>	-123 238	-94 942
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 085 806	18 285 006
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Varav elstöd 264 187 kr	274 130	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	274 130	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 414 816	-1 425 867
	Snö och halk-bekämpning	-313 567	-209 877
	Reparationer	-1 550 544	-1 086 485
	Planerat underhåll	-767 644	-464 755
	Försäkringsskador	-264 886	-24 076
	El	-1 996 832	-1 383 932
	Uppvärmning	-2 360 877	-2 218 431
	Vatten	-667 292	-542 052
	Sophämtning	-476 106	-457 104
	Fastighetsförsäkring	-432 014	-384 182
	Kabel-TV och bredband	-656 174	-600 360
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-831 085	-812 535
	Förvaltningsavtalskostnader	-276 949	-286 833
	Tomträttsavgäld	-3 102 000	-2 713 000
	Övriga driftkostnader	-1 838	-7 130
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 112 624	-12 616 620

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 471	-7 434
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-111 483	-185 418
	Administrationskostnader	-1 262 267	-182 726
	Extern revision	-29 250	-39 750
	Konsultkostnader	-17 063	-291 488
	Medlemsavgifter	-11 170	-11 010
	Föreningsverksamhet	-2 500	-1 365
	Övriga förvaltningskostnader	-180 279	-193 083
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 618 483	-912 274
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 940	-15 940
	Övriga arvoden	-347 626	-307 825
	Sociala avgifter	-100 023	-76 158
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-463 589	-399 923
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 233	2 358
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	82 302	20 424
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	84 535	22 783
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 343 028	-719 931
	Övriga räntekostnader	-36 589	-26 614
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 379 617	-746 545

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	395 010 328	394 011 144
	Årets investeringar	0	999 184
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	395 010 328	395 010 328
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 040 847	-50 924 820
	Årets avskrivningar	-4 147 800	-4 116 027
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-59 188 648	-55 040 847
	Utgående redovisat värde	335 821 681	339 969 481
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	394 000 000	394 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	422 000 000	422 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	18 000 000	18 000 000
	Summa	857 000 000	857 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	330 000 000	330 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	330 000 000	330 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 352 718	8 152 194
	Övriga fordringar	1 584	106 994
	Summa Övriga fordringar	7 354 302	8 259 187
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	755 853	777 145
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	755 853	777 145
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	3 062 059	2 983 746
	Handelsbanken	497 364	130 109
	Summa Kassa och bank	3 559 423	3 113 855

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,38%	2026-10-30	19 500 000	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-01-30	17 400 000	0
Stadshypotek AB	0,91%	2025-01-30	28 200 000	0
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-30	45 542 355	0
			110 642 355	0

Långfristig del	65 100 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	45 542 355
Kortfristig del	45 542 355
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	18 064	0
Källskatt	0	60 800
Övriga kortfristiga skulder	2 933 349	1 417 281
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 951 413	1 478 081

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 786 444	1 496 708
Upplupna räntekostnader	289 230	79 173
Övriga upplupna kostnader	1 720 776	1 709 051
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 796 450	3 284 932

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 Bostadsrättsförening Liljeholmsberget, org.nr. 716420-1472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsberget för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Liljeholmsberget för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 BoRevision 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 BoRevision 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 BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per-Olof Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK EINAR FAHLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:06:43



MARIA SKÖLD WULF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 06:18:15



HANS LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 11:54:16



PETER GRAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 21:09:13



MARTIN KAUFFNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 19:03:14



HENRIKA LITTORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 21:54:28



OVE KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:17:38



PER-OLOF PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:29:38



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:59:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-OLOF PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:30:47



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:59:12



HSB – där möjligheterna bor