



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget

Förvaltningsberättelse	2
<i>Föreningens verksamhet</i>	2
<i>Föreningens fastighet</i>	2
<i>Försäkring</i>	3
<i>Förvaltning och underhåll</i>	3
<i>Avsättning till yttre fond</i>	4
<i>Styrelsen</i>	4
<i>Revisorer</i>	5
<i>Valberedning</i>	5
<i>Nya medlemmar</i>	5
<i>Förenings- och förvaltningsfrågor</i>	5
<i>Händelser under räkenskapsåret</i>	5

Kontaktinformation

Tel: 08-19 02 96

styrelsen@liljeholmsberget.se

www.liljeholmsberget.se

Föreningen förvaltas av HSB Stockholm, org.nr 702000-0333
<https://www.hsb.se/stockholm/>

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget med säte i Stockholm org.nr. 716420-1472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. Styrelsen har sedan ett flertal år använt sig av en räntepolicy för att minska risken för snabbt förändrade räntekostnader, vilket hittills ser ut att ha gynnat föreningen väl. Sedan juni 2022 har föreningen gemensam el vilket har sänkt elkostnaderna för flertalet av medlemmarna och möjliggjort att även föreningen har fått lägre elkostnader. Dock står tomträttsavgälden för den absolut största kostnadsökningen för föreningen. Även andra kostnadsposter visar en negativ utveckling, till exempel fjärrvärme, vatten och sopor. Styrelsen ägnar därför mycket kraft åt att bryta denna utveckling och jobbar aktivt med att minska kostnaderna för föreningen.

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 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, övriga driftskostnadsökningar samt att föreningen behöver stärka sitt sparande 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).

Föreningens fastighet

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. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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				

I föreningens byggnader finns 265 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt fyra uthyrda lokaler. Den totala byggnadsytan för lägenheterna är 21 108 kvm och för lokaler 825 kvm. Därutöver finns 157 bilplatser i ett varmgarage och ett kallgarage. 40 av platserna i kallgaraget har laddning för elbil. Det finns även ett tjugotal platser för motorcykel och ett drygt tjugotal förrådsutrymmen som hyrs ut. Två övernattningslägenheter och en samlingslokal hyrs ut dygnsvis.

Försäkring

Fastigheten var under 2024 fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring / Söderberg & Partners AB. I försäkringen ingår, liksom tidigare, bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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., belysn., torg inkl. väggmontr. 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				

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 fram till 2068, upprättas löpande en underhållsplan för dagsaktuella behov och prioriteringar.

Föreningens viktigaste samarbetspartners och leverantörer är följande:

- AB Rubin Facilitetsservice – fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
- Bergs Lås AB – Aptus inpasseringssystem
- Ellevio AB – elnät
- Fortum Markets AB – elleverans
- Hissgruppen Sverige AB – till och med 2024-10-31
- HSB Stockholm – ekonomiförvaltning
- IA Schildt AB – trädgårdsutveckling

- KTC – kontroll, uppföljning och styrning av värme, ventilation och vatten
- Kungsbron BoRevision – Revisionstjänster
- Miele – tvättstugemaskiner
- MK Trädgård AB – trädgårdsskötsel
- Nordic Pool – underhåll pool
- Norra Hissgruppen – ny leverantör – från och med 2024-11-01
- 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.

Avsättning till yttre fond

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.

Årsavgifter och hyror

Inför 2024 beslutades att höja årsavgiften med 9% 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.

Inför 2025 beslutades att höja årsavgiften med 9,5 % och garagehyrorna med 7% med anledning av kommande höjningar av tomträttsavgäld och ökade driftskostnader. Även avgiften för gatuparkering höjdes med 4 kronor per timme. Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 28 maj 2024, och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Fahlén	ledamot och ordförande
Martin Kauffner	ledamot och vice ordförande
Henrika Littorin	ledamot och sekreterare
Peter Gran	ledamot
Ove Kling	ledamot
Maria Sköld-Wulf	ledamot
Linda Moser	ledamot

Kenneth Duvefelt
Göran Rundqvist

suppleant
suppleant

Revisorer

Ordinarie föreningsstämma valde Joakim Mattsson (Kungsbron Borevision AB) till revisor med Joakim Häll (Kungsbron Borevision AB) som suppleant. Till internrevisor valdes Per-Olof Persson med Robert Siwertz som suppleant.

Valberedning

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

Nya medlemmar

Föreningen hade 394 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024. Under 2024 har 22 bostadsrätter överlåtits i föreningen. Under 2023 överläts 17 bostadsrätter i föreningen och året dessförinnan 17.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte. Normalt sammanträder styrelsen en gång varje månad utom i juli.

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 drygt 100 medlemmar. LKK, Liljeholmsbergets kulturklubb, arrangerar kulturträffar, promenader, pubkvällar och en årliga konstutlottning. Inom LKK finns även tre aktiva grupper: filmklubb, bokklubb och hantverkscafé. Alla boende i föreningen är välkomna att bli medlemmar i LKK.

Händelser under räkenskapsåret

Viktiga insatser under år 2024 har innefattat

- uppgradering samtliga nödtelefoner i hissarna till 4G inför framtida nedsläckning av 3G och kommar-nätet.
- byte av förvaltare av hissarna. Arbetet gjorde för att konkurrensutsätta och se över kostnaderna.

- fortsatt systematiskt brandskyddsarbete. Brandtätning har genomförts och alla utrymningsvägar har blivit rensade.
- upphandling av teknisk förvaltare, vilken resulterade i en förlängning av avtalet med befintlig leverantör.
- omförhandling av villkoren för bredband, tv och telefoni, vilket resulterade i signifikant kostnadsminskning.

Vid utgången av 2024 uppgick föreningens likvida medel till 14 957 870 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 6 289 852 kr.

Driftskostnaderna fortsätter att öka 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, vilket styrelsen prioriterar i sitt arbete.

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. Det aktiva arbetet består bland annat av att föreningen är representerad i den ideella föreningen Tomträttsuppropets styrelse och att nämnda förening har revisorer som är medlemmar i Brf Liljeholmsberget.

Då föreningen inte har skrivit på det nya avtalet för tomträttsavgäld har kommunen i sin tur stämt föreningen. Då frågan avgjordes i första instans, Mark- och Miljödomstolen i Nacka, gick domstolen helt på kommunens linje när det gällde avgäldsnivån. Domen är överklagad av föreningen och begärd vilande i väntan på avgörande i annan dom.

Eftersom 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 2025 års budget som en försiktighetsprincip vilket innebär att medel avsätts för detta. Så har även skett för tidigare år.

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

Flerårsöversikt

Definitioner för nyckeltalen går att finna i not 1.

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	216	112	195	254	240
Skuldsättning, kr/kvm	4 936	5 036	5 235	5 567	5 691
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 131	5 235	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	228	168	156	164	144
Årsavgifter, kr/kvm	780	738	657	631	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	995	963	822	781	762
Nettoomsättning i tkr	21 620	20 086	18 285	17 151	16 731
Resultat efter finansiella poster i tkr	136	-2 278	-484	123	-865
Soliditet %	66	66	66	66	65

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
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
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 482 961	0	1 227 588	9 710 549
S:a bundet eget kapital, kr	214 424 167	0	1 227 588	215 651 755

Fritt eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	16 817 796	-2 277 642	-1 227 588	13 312 566
Årets resultat, kr	-2 277 642	2 277 642	135 639	135 639
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 540 154	0	-1 091 949	13 448 205
S:a eget kapital, kr	228 964 321	0	135 639	229 099 960

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 251 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 412 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	14 540 154
Årets resultat, kr	135 639
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 675 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	- 1 251 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 412
Balanseras i ny räkning, kr	13 448 205

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

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Anläggningstillgångar

347 590 507	347 581 589
-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	205 941 206	205 941 206
Fond för yttre underhåll	9 710 549	8 482 961
Summa Bundet eget kapital	215 651 755	214 424 167

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 312 566	16 817 796
Årets resultat	135 639	-2 277 642
Summa Fritt eget kapital	13 448 206	14 540 154

Summa Eget kapital	229 099 961	228 964 321
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	80 242 355	65 100 000
Summa Långfristiga skulder		80 242 355	65 100 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 200 000	45 542 355
Leverantörsskulder		1 517 490	811 906
Skatteskulder		218 863	415 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 953 571	2 951 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 358 267	3 796 450
Summa Kortfristiga skulder		38 248 191	53 517 268

Summa Skulder		118 490 546	118 617 268
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		347 590 507	347 581 589
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 116 237	-982 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 147 800	4 147 800
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 147 800	4 147 800
Erhållen ränta	258 126	84 535
Erlagd ränta	-1 979 645	-1 169 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 542 519	2 080 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-62 078	129 221
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 814 200	1 874 925
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 752 122	2 004 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 294 641	4 084 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-48 812	-77 038
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 812	-77 038
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 200 000	-4 361 230
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-4 361 230
Årets kassaflöde	4 045 828	-353 907
Likvida medel vid årets början	10 912 142	11 266 049
Likvida medel vid årets slut	14 957 970	10 912 142

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Beskattnings

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 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. Nyckeltalen har beräknats exklusive garageyta.

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 förening 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 482 927	15 133 320
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	491 930	0
	Hyror lokaler	1 660 332	1 562 032
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 581 369	2 449 535
	Hyror förbrukningsbaserad	10 300	464 126
	Hyror övrigt	92 455	89 769
	Övriga primära intäkter	435 495	510 262
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 754 808	20 209 044
	Avgiftsbortfall	0	-117 301
	Hysesbortfall	-135 185	-5 937
	<i>Summa</i>	-135 185	-123 238
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 619 623	20 085 806
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	55 726	0
	Övriga sekundära intäkter	25 731	274 130
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	81 457	274 130



Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 431 696	-1 414 816
	Snö och halk-bekämpning	-290 357	-313 567
	Reparationer	-1 298 408	-1 550 544
	Planerat underhåll	-23 412	-767 644
	Försäkringsskador	-493 525	-264 886
	El	-1 604 842	-1 996 832
	Uppvärmning	-2 568 526	-2 360 877
	Vatten	-834 032	-667 292
	Sophämtning	-501 977	-476 106
	Fastighetsförsäkring	-478 887	-432 014
	Kabel-TV och bredband	-643 406	-656 174
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-843 926	-831 085
	Förvaltningsavtalskostnader	-55 670	-276 949
	Tomträttsavgäld	-3 490 000	-3 102 000
	Övriga driftkostnader	-44 881	-1 838
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 603 546	-15 112 624
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 991	-4 471
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-80 678	-111 483
	Administrationskostnader	-107 381	-1 262 267
	Extern revision	-6 750	-29 250
	Konsultkostnader	0	-17 063
	Medlemsavgifter	0	-11 170
	Föreningsverksamhet	-5 475	-2 500
	Övriga förvaltningskostnader	-152 599	-180 279
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-356 873	-1 618 483
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 909	-15 940
	Övriga arvoden	-367 976	-347 626
	Sociala avgifter	-89 738	-100 023
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-476 623	-463 589

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 427	2 233
	Ränteintäkter placeringar	67 942	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	187 757	82 302
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	258 126	84 535
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 192 567	-1 343 028
	Övriga räntekostnader	-46 157	-36 589
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 238 724	-1 379 617
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	395 010 328	395 010 328
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	395 010 328	395 010 328
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 188 648	-55 040 847
	Årets avskrivningar	-4 147 800	-4 147 800
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-63 336 448	-59 188 648
	<i>Utgående redovisat värde</i>	331 673 881	335 821 681
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	857 000 000	857 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	6 000	6 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	6 000	6 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	6 145 761	7 352 718		
	Övriga fordringar	16 724	1 584		
	Summa Övriga fordringar	6 162 485	7 354 302		
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	Kassa och bank				
	Bankkonto 3	2 789 952	3 062 059		
	Bankkonto 4	3 500 000	0		
	Bankkonto 7	2 522 257	497 364		
	Summa Kassa och bank	8 812 209	3 559 423		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	3,59%	2026-01-30	17 400 000	0
	Stadshypotek AB	4,38%	2026-10-30	19 500 000	0
	Swedbank	2,39%	2027-09-24	43 342 355	0
	Stadshypotek AB	0,91%	2025-01-30	28 200 000	2 200 000
				108 442 355	2 200 000
	Långfristig del			80 242 355	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			28 200 000	
	Kortfristig del			28 200 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 200 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 800 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,56%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga skulder				
	Momsskuld	25 234	18 064		
	Källskatt	72 485	0		
	Övriga kortfristiga skulder	4 855 852	2 933 349		
	Summa Övriga skulder	4 953 571	2 951 413		

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 934 215	1 786 444
	Upplupna räntekostnader	548 309	289 230
	Övriga upplupna kostnader	875 743	1 720 776
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 358 267	3 796 450

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.

Ort, datum:

Erik Fahlén
Ordförande

Maria Sköld Wulf

Peter Gran

Martin Kauffner

Henrika Littorin

Linda Moser

Ove Kling

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -
2025 -

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson
Godkänd revisor
Kungsbron Borevision AB

Per-Olof Persson
Internrevisor
Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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 Kungsbron Borevision AB s 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget för räkenskapsåret 2024 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Per-Olof Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK EINAR FAHLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:24:16



MARIA SKÖLD WULF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:37:26



PETER GRAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:26:03



MARTIN KAUFFNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:56:51



HENRIKA LITTORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:16:32



LINDA MOSER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:42:26



OVE KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:17:02



PER-OLOF PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 20:18:42



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 22:13:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-OLOF PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 20:15:26



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 22:12:54



HSB – där möjligheterna bor