

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Liljeholmsterrassen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Liljeholmsterrassen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2003.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 april 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Vänthallen 1 i Stockholms Stad med tomträtt den 12 mars 2003. Föreningen friköpte tomträtten av Stockholms stad den 1 februari 2017 och blev därmed ägare till fastigheten Vänthallen 1.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 115 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boarean är 8 807 kvm och lokalarean 1 621 kvm. Föreningen disponerar 67 parkeringsplatser varav 20 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
35 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
25 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

<i>Hyresgäst</i>	<i>Area kvm</i>	<i>Löptid t o m</i>
KF Fastigheter AB	1 202	2025-12-31
McDonalds AB	368	2026-12-31
KTI AB	51	2027-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Servitut

SL har rätt att nyttja utrymmen för att anlägga, bibehålla, förnya, använda och underhålla tunnelbaneanläggning och biljetthall. I servitutet ingår även anordningar såsom avluftningsledningar, fjärrvärmeledningar och lanternin på gården. Enligt särskilt avtal äger Stockholms Stad rätt till tillträde inom servitutsområdet för fullgörande av drifts- och underhållsarbete samt reinvestering av utförda anläggningar.

Föreningen har servitutsavtal för 20 garageplatser i fastigheten Karet 2. I avtalet ingår även rätt att använda in- och utfart, hiss samt gångpassage.

Arrendeavtal

Föreningen arrenderar mark av Stockholms stad för upplåtelse av 47 parkeringsplatser.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift för bostäderna. Fastighetsavgiften är indexbaserad och uppgår till 1 630 kr per lägenhet år 2024. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 427 000 000 kr varav byggnadsvärdet är 232 000 000 kr och markvärdet 195 000 000 kr. Värdeåret är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper årsvis med sex månaders uppsägningstid.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Forstena Energi & Kontroll AB. Företaget har även haft ansvar för föreningens jouravtal. Avtalet löper årsvis med sex månaders uppsägningstid.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 619 kr/kvm boyta per år.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för underhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 40 kr/kvm lägenhetsarea vilket motsvarar 352 tkr. Styrelsen utför kontinuerligt uppdatering av underhållsplanen och den årliga avsättningen bedöms vara 79 kr/kvm bostadsyta. Det motsvarar 700 tkr och är styrelsens förslag till avsättning år 2024.

Kvarteret har en mycket speciell grund med en tunnelbanestation i hela markplanet. Ovanpå vilar bostadshusen, butiksplanet och den upphöjda terrassen på stålpelare som är ljud- och vibrationsdämpade. Långsiktiga service- och kontrollavtal garanterar att den bärande konstruktionen regelbundet inspekteras av certifierade experter.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 april 2024 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Niklas Lundén	ordförande, hyresgästfrågor
Stefan Hansson	ekonomi
Micael Alexandersson	tekniska frågor
Augin Damar	terrassnytt, renhållning Avgång 31 juli
Tova Boustedt	sekreterare, föreningslokalen

Suppleanter:

Anton Hjalmarsson	föreningslokal, Avgång under året
Anders Olsson	hemsidan, renhållning
Ulrica Larshamre	trädgård

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden och styrelsen har haft löpande kontakt i många ärenden om enklare frågor och beslut som hanterades via mejl och telefon. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 229 200 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

Vid stämman valdes revisionsbyrån Moore Allegretto AB med Elias Haraldsson som auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedning inför föreningsstämman 2025 är:

Erland Karling sammankallande
Berit Lundin
Gun Karlsson

Portombud

Följande medlemmar är för närvarande portombud för respektive trapphus:

Liljeholmstorget 88 (hus 1) Vakant
Liljeholmstorget 86 (hus 2) Vakant
Liljeholmstorget 84 (hus 3) Vakant
Liljeholmstorget 92 (hus 4) Leif Sahlman
Liljeholmstorget 96 (hus 5) Vakant
Liljeholmsgränd 15 (hus 6) Vakant
Liljeholmsgränd 13 (hus 7) Pedro Pettersson
Liljeholmsgränd 9 (hus 8) Gunnel Levander

Portombud har haft möjligheten till möten där boende i en mindre krets kunnat diskutera och bestämma saker i det egna trapphuset. Varje port har fått 1 500 kr/år i bidrag att användas fritt i samband med trappusträffar. Styrelsens önskan är att ordningen med portombud finns kvar och att nya portombud för respektive trapphus kan utses vid behov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fuktkontroll av fasader genomfördes utan anmärkning

Spolning av samtliga stammar från vattenlås i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen

Byte av tilluftsfilter i lägenheter

Byte av frånluftsfläkt i förrådsutrymme

Rengöring och injustering av ventilation för Coops lokal Byte av friskluftsventiler i vissa lägenheter på Liljeholmstorget 88

Ny tvättmaskin i tvättstugan på Liljeholmstorget 86

Installation av punktsprinkler i grovsoprum

Upprättat rutin för systematiskt brandskyddsarbete

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 174 (171) medlemmar. Under året har 7 (8) överlåtelse skett till ett genomsnittspris på 79 328 (69 937) kr per kvm. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 144	11 379	9 973	9 551	9 184
Resultat efter finansiella poster	-3 115	-4 875	-1 208	-87	-1 482
Avskrivningar	3 042	3 042	3 065	3 065	3 065
Resultat exkl avskrivningar	72	-1 832	1 857	2 978	1 583
Soliditet (%)	59,91	59,78	60,34	60,24	59,96
Skuldränta (%)	4,06	3,69	1,06	0,41	0,56
Underhållsfond (kr)	4 293	4 648	3 948	3 466	3 545
Underhållsfond/kvm boarea	487	528	448	394	402
Skuldsättning per kvm					
bostadsrätt (kr/kvm)	16 189	16 371	16 577	16 759	16 942
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 672	13 826	14 000	14 154	14 308
Årsavgift per kvm/ bostadsrätt					
(kr/kvm)	619	465	372	372	372
Sparande per kvm (kr/kvm)	32	-75	180	306	226
Räntekänslighet (%)	26,14	35,22	44,58	45,07	45,56
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	185	165	144	145
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	41,40	35,84	32,64	34,15	35,43

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justerat med kostnader för avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Den totala räntekostnaden dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

Lån/kvm boarea

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Lån/kvm lokalarea + boarea

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalarea dvs lokalarea och boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Underhållsfond (kr)

Föreningens totala avsättning till yttre fond för framtida underhåll i kronor.

Underhållsfond/kvm

Föreningens totala avsättning till yttre fond för framtida underhåll dividerat med boarea.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 001 000	133 316 000	4 647 878	-8 440 702	-4 875 256	224 648 920
Disposition av föregående års resultat			-353 885	-4 521 371	4 875 256	0
Årets resultat					-3 114 947	-3 114 947
	100 001 000	133 316 000	4 293 993	-12 962 073	-3 114 947	221 533 973

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 962 074
årets förlust	-3 114 947
	-16 077 021

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	700 000
ianspråktas ur underhållsfond	-403 078
i ny räkning överföres	-16 373 943
	-16 077 021

Uppllysning om förlust

Driftskostnaderna och de höga ränteläget i omvärlden gör att föreningen har ett negativt resultat. Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stabiliseras eller eventuellt gå ner. Vilket kommer påverka föreningens likviditet. Avgifthöjning har även skett för att möta upp de ökade kostnaderna.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 144 420	11 378 621
Övriga rörelseintäkter		155 930	153 739
Summa rörelseintäkter		13 300 350	11 532 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 150 547	-6 418 558
Övriga externa kostnader	4	-1 078 088	-1 212 341
Personalkostnader	5	-297 386	-278 895
Avskrivningar		-3 042 816	-3 042 814
Summa rörelsekostnader		-10 568 837	-10 952 608
Rörelseresultat		2 731 513	579 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178 000	124 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 024 460	-5 579 518
Summa finansiella poster		-5 846 460	-5 455 008
Resultat efter finansiella poster		-3 114 947	-4 875 256
Årets resultat		-3 114 947	-4 875 256

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	360 010 053	362 982 786
Inventarier, verktyg och installationer	7	560 657	630 740
Summa materiella anläggningstillgångar		360 570 710	363 613 526

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	8	888 000	888 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		888 000	888 000
Summa anläggningstillgångar		361 458 710	364 501 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	3 921 076	4 224 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 226 177	1 582 772
Summa kortfristiga fordringar		5 147 253	5 807 019

Kassa och bank

Kassa och bank		3 161 854	5 509 414
Summa kassa och bank		3 161 854	5 509 414
Summa omsättningstillgångar		8 309 107	11 316 433

SUMMA TILLGÅNGAR

369 767 817

375 817 959

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	233 317 000	233 317 000
Fond för yttre underhåll	4 293 993	4 647 878
Summa bundet eget kapital	237 610 993	237 964 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-12 962 074	-8 440 702
Årets resultat	-3 114 947	-4 875 256
Summa fritt eget kapital	-16 077 021	-13 315 958
Summa eget kapital	221 533 972	224 648 920

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	142 576 717	144 182 400
Depositionsavgifter		35 800	35 800
Leverantörsskulder		441 230	1 415 436
Skatteskulder		1 570 184	1 557 420
Övriga skulder		339 010	406 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 270 904	3 571 561
Summa kortfristiga skulder		148 233 845	151 169 039

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

369 767 817

375 817 959

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 114 947

-4 875 256

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 042 816

3 042 814

Förändring skatteskuld/fordran

3 426

-4 211

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-68 705

-1 836 653

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-85 796

5 832

Förändring av kortfristiga fordringar

352 744

438 205

Förändring av leverantörsskulder

-972 848

961 597

Förändring av kortfristiga skulder

-283 632

1 095 165

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 058 237

664 146

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 605 683

-1 810 207

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 605 683

-1 810 207

Årets kassaflöde

-2 663 920

-1 146 061

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

8 904 114

10 050 175

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

13

6 240 194

8 904 114

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bredbandsinstallation	15 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 455 007	4 093 589
Hyror lokaler	7 287 483	6 878 221
Hyror p-platser och garage	400 011	405 941
Kabel-TV och bredband	1 920	1 920
Hyes- och avgiftsbortfall	0	-1 050
	13 144 421	11 378 621

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	637 811	581 015
Fastighetsskötsel extra	409 932	0
Trädgårdsskötsel	73 938	88 241
Städkostnader	182 652	182 341
Hyra av entrémattor	39 304	37 885
Snöröjning/sandning	105 125	188 872
Serviceavtal	112 477	117 187
Hisskostnader	247 265	171 656
Reparationer	820 380	1 052 007
Reparation tvättstuga	5 541	83 450
Planerat underhåll	403 078	1 053 886
Fastighetsel	318 278	333 310
Uppvärmning	1 294 322	1 208 217
Vatten och avlopp	448 214	387 157
Avfallshantering	237 423	185 743
Försäkringskostnader	117 337	107 212
Självrisker	78 700	0
Trivselåtgärder	8 355	5 967

Kabel-tv	74 516	73 575
Bredband	247 980	248 921
Systematiskt brandskydd	16 871	12 430
Hyra för garage	252 000	252 059
Förbrukningsinventarier	0	42 335
Förbrukningsmaterial	19 048	5 096
	6 150 547	6 418 562

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	600 000	600 000
Fastighetsavgift	187 449	182 735
Hemsida	901	10 649
Porto	13 245	8 357
Föreningsgemensamma kostnader	47 624	144 216
Revisionsarvode	23 765	22 000
Ekonomisk förvaltning	186 728	172 878
Bankkostnader	5 070	3 312
Trycksaker	0	31 889
Juridisk konsultation	0	15 787
Medlems-/föreningsavgifter	5 570	5 611
Övriga kostnader	7 736	14 908
	1 078 088	1 212 342

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	229 200	210 000
Arvode valberedning	2 850	2 850
Sociala avgifter	65 336	66 045
	297 386	278 895

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 962 806	399 962 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 962 806	399 962 806
Ingående avskrivningar	-36 980 020	-34 007 289
Årets avskrivningar	-2 972 733	-2 972 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 952 753	-36 980 020
Utgående redovisat värde	360 010 053	362 982 786
Taxeringsvärden byggnader	232 000 000	232 000 000
Taxeringsvärden mark	195 000 000	195 000 000
	427 000 000	427 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 051 238	1 051 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 051 238	1 051 238
Ingående avskrivningar	-420 498	-350 415
Årets avskrivningar	-70 083	-70 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-490 581	-420 498
Utgående redovisat värde	560 657	630 740

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vindkraftsandelar	888 000	888 000
	888 000	888 000

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	838 473	829 135
Fordran på Fastum AB, klientkonto	3 078 340	3 394 700
Andra kortfristiga fordringar	4 262	412
	3 921 075	4 224 247

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	107 162	95 904
Serviceavtal	11 553	10 047
Hyra för garage och parkering	4 922	4 547
Bredband kabeltv	80 649	80 624
Förvaltningsarvode	43 563	46 047
Övriga kostnader	3 705	2 407
Fjärrvärme avtal 5 år 60 mån	911 622	1 343 196
Liljeholmens Torg	63 000	0
	1 226 176	1 582 772

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek, 1	3,298	2025-01-30	33 901 277	33 901 277
Stadshypotek, 2	3,298	2025-01-30	40 241 215	40 241 215
Stadshypotek 3	2,973	2025-03-07	34 007 507	34 007 507
Stadshypotek 4	2,973	2025-09-30	34 426 718	36 032 401
			142 576 717	144 182 400
Kortfristig del av långfristig skuld			142 576 717	144 182 400

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 142 576 717 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 710 207 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	576 617	568 093
Styrelsearvoden	229 200	210 000
Sociala avgifter	74 339	74 985
Revision	22 120	22 120
Fastighetsel	33 970	35 359
Fjärrvärme	114 627	146 523
Snöröjning o sandning	13 560	46 806
Fastighetsskötsel och reparationer	108 338	101 202
Förutbetalda avgifter och hyror	1 998 825	2 297 290
Vattenkostnad	71 767	55 692
Avfallshantering	27 541	13 493
	3 270 904	3 571 563

Not 13 Kassaflöde -likvida medel vid årets slut

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	3 161 854	5 509 414
Klientkonto hos Fastum AB	3 078 340	3 394 700
	6 240 194	8 904 114

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning har skett from 1 januari 2025 med 30%.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	156 500 000	156 500 000
	156 500 000	156 500 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Lundén

Stefan Hansson

Tova Boustedt

Micael Alexandersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor
Moore Allegretto AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmsterrassen

Org.nr 769608-9619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsterrassen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmsterrassen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 15:19

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson • 24.03.2025 15:18

DOCUMENT ID:

S13iKyJ6Jg

ENVELOPE ID:

B19oYyJTKx-S13iKyJ6Jg

DOCUMENT NAME:

19220 Brf Liljeholmsterrassen 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Haraldsson elias.haraldsson@mooresweden.se	 Signed Authenticated	24.03.2025 15:19 24.03.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25) IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed