



Årsredovisning 2023



Brf Liljeholmens Torg

Org nr 769609-9634

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 bostadsrättslaghet.

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Liljeholmens Torg, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse av lägenheter i trapphus 32, 42 och 50 i första hand ske till fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Karet 1 i Stockholms Stad den 5 november 2003. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Brf Liljeholmens Torg är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, som har sju trapphus, fem våningsplan med totalt 90 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 7560 m², dessutom ett plan i marknivå med fem kommersiella lokaler på totalt 1131 m² och två källarvåningar med två garage med en sammanlagd yta på 3043 m². Antalet parkeringsplatser i garagen uppgår till 85 (av vilka 20 disponeras av Brf Liljeholmsterrassen under ett servitutsavtal).

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
47 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
<u>4 st</u>	<u>5 rum och kök</u>
90 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

<i>Verksamhet</i>	<i>Momspliktig</i>	<i>Yta m2/platser</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Lidl	Ja	743	2026-12-01
Café Bravo	Ja	75	2026-09-30
Auto Bel AB (Tan Express)	Ja	100,5	2026-07-31
Se & Synas	Ja	98,2	2025-09-30
Angejolie Tobak	Ja	114	2025-09-30

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Forstena Energi och Kontroll AB om fastighetsskötsel. Avtalet löper årsvis (kalenderår) med uppsägningsdatum den 30 september avseende nästa kalenderår. Föreningen gjorde en upphandling av städning i slutet av år 2015. Ett nytt avtal tecknades med SIMH fr.o.m. 2016-01-04 med 6 månaders löpande uppsägning. Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB. Avtalet förlängs med ett år i taget, om det inte sägs upp sex månader före årets slut.

Underhållshistorik

- 2014 En ny sandlåda installerades.
De fast lysande armaturerna konverterades till LED.
Avloppsledningarna spolades.
- 2015 Polyesterfiltren i spisfläktarna byttes.
Sandlådan byttes.
Pergolan på övre gården rustades upp med bl.a. ny belysning.
- 2016 Ett nytt låssystem installerades, som innebar att kodsyste­met byttes mot låsbrickor.
Det nya syste­met innefattar även bokningstavlor för tvättstugorna, gästrummet och gästparkeringen, samt appar som möjliggör bokning från dator och mobil.
Dörrarna mellan trapphus och garage, som är låsta från båda sidorna, försågs med automatiska dörröppnare.
En grind monterades vid foten av trappan från övre gården till nedre gården.
- 2018 Gästrummet renoverades.
Ett dagvattenavlopp installerades vid sopnedkast­en och den omgivande stenläggningen lades om för att förhindra halkrisk.
Samtliga lysrörsarmaturer i båda garagen byttes till LED-armatur.
- 2019 LED-belysning installerades i en del gemensamma utrymmen.
Två tvättmaskiner i nr 32 och två tvättmaskiner och ett torkskåp byttes i nr 26.
Automatiska dörröppnare installerades på dörrarna till cykelrummen.
- 2020 Brytskydd installerades på några dörrar till gemensamma utrymmen.
- 2021 Ett dagvattenavlopp installerades vid port 54 på övre gården för att förhindra isbildning och halkrisk.
Grus på gångarna på övre gården byttes mot stenläggning.
Utbyte av övervakningskameror i båda garagen.
- 2022 Trävirket i pergolan och uteplatserna byttes. Den nya pergolan är något större än den tidigare.
Anskaffades nya utemöbler och en grill till uteplatsen.
Avloppsledningarna spolades.
Utbyte av rörelsevakter för belysning i källarförråd, cykelrum och återvinningsrum
Fasadrenoveringen 2019 - 2022 avslutades.
- 2023 Trätrallen på altanerna tillhörande de översta våningarna mot tunnelbanan byttes ut.
Uppgraderade styrcentralen för styrning av fjärrvärmecentral, varmvatten, värmekretsar samt frånluftsfläktar.

Samarbetskommittén med Brf Liljeholmens Port

Föreningen och Brf Liljeholmens Port har ingått ett samarbetsavtal för att reglera skötseln av garagen och övriga gemensamma angelägenheter. De två föreningarna har bildat en samarbetskommitté som sammanträdde två (tre) gånger under 2023.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift (1589 kr/lgh) från och med 2015. Totalbeloppet blir därmed 143 010 kr. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxering

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 364 000 000 kr, varav markvärdet utgör 164 800 000 kr och byggnadsvärdet 199 200 000 kr. Taxeringsvärdet för bostadsdelen är 327 000 000 kr och för lokaldelen 37 000 000 kr. Värdeåret är 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Arvoderade uppdrag

Två medlemmar har fått arvoderade uppdrag på 29 700 kr för snöskottning och fastighetsskötsel.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgick till 321 kr/m² boyta.

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2023-06-15 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Beth Hallberg	Ordförande
	Liene Leimanis Bartlett	Sekreterare
	Fredrik Gussander	
	Ilian Lennartz Röstlund	
	Christer Ryd	
Suppleanter	Veronica Kullberg	avgick februari 2024
	Carolina Kling	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (åtta) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

KPMG AB, Auktoriserat revisionsbolag
Huvudansvarig Monika Lindgren

Valberedningen

Föreningen har haft en valberedning inför föreningsstämman 2024 med följande sammansättning:

John Axelsson	Ledamot
Margareta Fjelkestad	Ledamot
Andreas Kling	Ledamot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Direkt efter sommarsemestrarna genomfördes ett byte av gamla trätrallar på altanerna som tillhör lägenheterna högst upp mitt emot tunnelbanan.

Under augusti infördes gemensam el för alla boende, vilket innebär att föreningen står som fakturamottagare gentemot elleverantörerna och fakturerar vidare till respektive medlem tillsammans med avgiften.

Senare under hösten installerades också 28 laddboxar i garagen.

Under hösten omförhandlades hyran med Lidl under överinseende av hyresnämnden och med hjälp av jurist från Fastighetsägarna.

Gästrummet har varit uthyrt 156 (111) nätter under det gångna året. Priset har varit 200 kr per natt, vilket gett föreningen extra inkomster på 31 tkr (22 tkr) netto under året.

Det finns en gästparkering i stora garaget och en i lilla garaget. Priset har under året varit 50 kr per dygn. De har varit uthyrda 361 (170) gånger under året, vilket gett 18 tkr (9 tkr).

En underhållsplan för fastigheten upprättades i maj 2007. Styrelsen tillsammans med företaget Svensk Fastighetslogistik genomförde en inspektion av fastigheten i oktober enl. 14 § Stadgarna. I samband med inspektionen uppdaterades underhållsplanen. Medlemmar har möjlighet att läsa den på hemsidan. Underhållsplanen föreskriver inga mer omfattande åtgärder under år 2024.

Föreningen sökte och erhöll elstöd till en summa av 86.065 kr för perioden 20211001-20220930.

Trädgårdsgruppen har varit verksam under 2023 med fortsatt restaurering av gården efter fasadrenoveringen.

Ett grillparty hölls på övre gården före stämman.

Ett glöggparty hölls strax före jul i port 52 på övre gården.

Verksamhet under det kommande året

Utreda föreningens möjligheter till energieffektivisering.

Byte av bredbandsleverantör till Stockholms Stadsnät 2024-04-01.

Missfärgade balkongglas kommer att bytas ut.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 131 (130) medlemmar. Under året har 5 (11) medlemmar tillträtt samt 4 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (9) överlåtelse. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 637	6 823	5 989	6 143
Resultat efter finansiella poster	-2 616	-1 642	-1 264	-672
Resultat exklusive avskrivningar	6	971	1 252	1 825
Soliditet (%)	68,14	68,22	68,13	67,90
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,11	0,67	0,71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	321	320	241	240
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 503	7 617	7 735	7 852
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 644	11 822	12 005	12 187
Sparande per kvm (kr/kvm)	56	139	132	170
Räntekänslighet (%)	36,25	36,89	49,90	50,71
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	116	122	112
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31,42	35,50	30,37	29,58

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på till stora delar på höga underhållskostnader under året som inte kunnat aktiveras för avskrivning.

Det negativa balanserade resultatet är delvis en följd av att Bokföringsnämnden slagit fast att det fr.o.m. 2014 inte längre är tillåtet att tillämpa progressiv avskrivning av fastigheten. Denna del av underskottet är bokföringstekniskt och påverkar inte föreningens likviditet och kassaflöde negativt.

Så länge styrelsen håller fast vid principen att inte höja årsavgifterna på grund av regeländringen samtidigt som den nya avskrivningsregeln förblir oförändrad kommer resultatet varje år att bli cirka 2 Mkr lägre än innan regeländringen.

Under året har dessutom årsavgifterna varit oförändrade samtidigt som räntorna stigit kraftigt. Det har skapat ett negativt kassaflöde, som vi har börjat adressera genom att höja årsavgiften med 25% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 681 000	111 909 000	7 883 205	-4 743 970	-1 641 868	198 087 367
Disposition av föregående års resultat:			241 289	-1 883 157	1 641 868	0
Årets resultat					-2 615 827	-2 615 827
	84 681 000	111 909 000	8 124 494	-6 627 127	-2 615 827	195 471 540

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 627 126
årets förlust	-2 615 827
	-9 242 953

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 700 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-740 536
i ny räkning överföres	-10 202 417
	-9 242 953

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 636 912	6 822 983
Övriga rörelseintäkter	3	86 485	1 080
Summa rörelseintäkter		7 723 397	6 824 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 864 563	-3 749 492
Övriga externa kostnader	5	-951 803	-840 603
Personalkostnader	6	-306 771	-274 757
Avskrivningar		-2 622 061	-2 613 214
Summa rörelsekostnader		-8 745 198	-7 478 066
Rörelseresultat		-1 021 800	-654 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129 463	32 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 723 490	-1 020 045
Summa finansiella poster		-1 594 027	-987 865
Resultat efter finansiella poster		-2 615 827	-1 641 868
Årets resultat		-2 615 827	-1 641 868

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	273 908 085	276 498 051
Inventarier, verktyg och installationer	8	406 484	84 706
Pågående nyanläggningar	9	691 429	0
Summa materiella anläggningstillgångar		275 005 998	276 582 756
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 520 373	3 520 373
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 520 373	3 520 373
Summa anläggningstillgångar		278 526 371	280 103 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 471	20 186
Övriga fordringar	11	3 408 698	5 534 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	213 637	187 988
Summa kortfristiga fordringar		3 626 806	5 742 603
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		734 168	4 537 478
Summa kassa och bank		734 168	4 537 478
Summa omsättningstillgångar		8 360 975	10 280 081
SUMMA TILLGÅNGAR		286 887 345	290 383 210

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

196 590 000

196 590 000

Fond för yttre underhåll

8 124 494

7 883 205

Summa bundet eget kapital

204 714 494

204 473 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 627 126

-4 743 969

Årets resultat

-2 615 827

-1 641 868

Summa fritt eget kapital

-9 242 954

-6 385 837

Summa eget kapital

195 471 540

198 087 368

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

34 627 444

68 133 388

Summa långfristiga skulder

34 627 444

68 133 388

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

53 399 572

21 242 628

Förskott från kunder

95 250

95 250

Leverantörsskulder

332 626

344 745

Skatteskulder

1 019 720

1 058 020

Övriga skulder (moms)

151 604

280 789

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 789 589

1 141 022

Summa kortfristiga skulder

56 788 361

24 162 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

286 887 345

290 383 210

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 615 826	-1 641 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 622 061	2 613 214
Förändring skatteskuld/fordran	-38 300	-41 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-32 065	929 446

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-4 610 490	69 628
Förändring av kortfristiga skulder	507 262	293 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 135 293	1 292 138

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 045 302	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 045 302	0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-1 349 000	-1 381 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 349 000	-1 381 000

Årets kassaflöde	-6 529 595	-88 862
-------------------------	-------------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	10 083 319	10 172 181
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 553 724	10 083 319

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Byggnader	100 år
	IMD-el	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 422 641	2 422 594
Hyror lokaler	4 035 890	3 341 192
Hyror bilplatser	1 038 750	1 055 488
Gästlägenhet/gästparkering*	31 200	-15 800
Övriga objekt	102 946	19 508
Elavgifter	5 485	0
	7 636 912	6 822 982

* Fakturerad intäkt 2022 för gästlägenhet och gästparkering är 30 700 kr. Ett för högt belopp av intäkten reserverades 2021, därav minusresultat.

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	86 065	0
Betalningspåminnelse	420	1 080
	86 485	1 080

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	435 308	262 869
Trädgårdsskötsel	67 348	78 530
Kostnader i samband med städdagar	0	1 534
Trivselåtgärder	11 030	0
Städkostnader	151 552	126 282
Hyra av entrémattor	67 001	59 670
Serviceavtal	32 938	0
Hisskostnader	143 284	122 466
Gemensamhetsanläggning	247 201	150 955
Reparationer	187 408	215 211

Hissreparationer	38 339	4 010
Trädgård och utemiljö	0	6 375
Underhåll	740 536	658 711
Systematiskt brandskyddsarbete	75 178	68 886
Fastighetsel	788 671	260 442
Uppvärmning	1 079 558	944 162
Vatten och avlopp	197 266	156 136
Avfallshantering	219 074	192 117
Försäkringskostnader	136 364	124 285
Kabel-tv	60 166	53 003
Bredband	181 646	158 984
Förbrukningsinventarier	568	91 926
Förbrukningsmaterial	4 127	12 939
	4 864 563	3 749 493

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	370 000	370 000
Fastighetsavgift	143 010	136 710
Telefoni och porto	46 537	41 409
Kundförluster övrig fordran	0	1 482
Föreningsgemensamma kostnader	43 907	45 569
Revisionsarvode	42 331	17 349
Ekonomisk förvaltning	171 978	155 768
Bankkostnader	5 309	4 644
Konsultarvoden	7 750	15 250
Underhållsplan	12 235	24 504
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Juridisk konsultation	93 029	0
Övriga poster	9 987	22 755
	951 803	840 602

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	210 000	204 580
Arvode valberedning	14 491	0
Lön fastighetsskötare	29 700	24 700
Lön lokalvårdare	0	6 250
Sociala avgifter	49 780	36 427
Telefonersättningar	2 800	2 800
	306 771	274 757

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 241 796	220 241 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 241 796	220 241 796
Ingående avskrivningar	-26 455 545	-23 865 579
Årets avskrivningar	-2 589 966	-2 589 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 045 511	-26 455 545
Redovisat värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående redovisat värde	273 908 085	276 498 051
Taxeringsvärden byggnader	199 200 000	199 200 000
Taxeringsvärden mark	164 800 000	164 800 000
	364 000 000	364 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 604	147 604
Inköp IMD-el	353 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 477	147 604
Ingående avskrivningar	-62 898	-39 651
Årets avskrivningar	-32 095	-23 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 993	-62 898
Utgående redovisat värde	406 484	84 706

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Laddplatser elbilar	691 429	0
	691 429	0

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Danske Invest Sv Likviditetsfond 3119,78888 andelar		
marknadsvärde 3 858 056 kr	3 458 873	3 458 873
32 aktier i Fastum AB; 556730-0883	61 500	61 500
	3 520 373	3 520 373

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	514 293	491
Andra kortfristiga fordringar	74 850	-11 904
Avräkningskonto förvaltare	819 555	5 545 842
Avräkningskonto fasträntekonto	2 000 000	0
	3 408 698	5 534 429

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	47 106	42 151
Kabel-TV	14 628	15 020
Ekonomisk förvaltning	40 037	39 938
Bredband	51 718	43 870
Telefoni	7 530	5 280
Intäkter gästlägenhet och parkering	11 950	10 600
Besikningskostnader	0	8 799
Övriga serviceavtal	29 621	22 330
Upplupna ränteintäkter	11 047	0
	213 637	187 988

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	2,230	2025-04-22	34 752 444	34 877 444
Nordea	0,480	2024-04-17	33 380 944	34 004 944
Nordea	4,437	2024-04-22	19 893 628	20 493 628
			88 027 016	89 376 016

Kortfristig del av långfristig skuld	53 399 572	21 242 628
--------------------------------------	------------	------------

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 styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 349 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 53 274 572 kr

Långfristig skuld efter fem år beräknas uppgå till: 81 282 016 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	360 543	269 272
Styrelsearvoden	127 000	110 200
Sociala avgifter	39 903	26 600
Revision	33 000	21 000
Fastighetsel	183 488	23 889
Fjärrvärme	163 450	120 702
Avfallskostnader	28 541	25 936
Övrigt	8 735	13 955
Vatten och avlopp	32 564	29 350
Förutbetalda avgifter och hyror	618 956	453 780
Fastighets- och trädgårdsskötsel	0	21 577
Reparation	64 440	24 762
Teknisk förvaltning	39 960	0
Gemensamhetsanläggning	24 843	0
Juridisk konsultation	47 180	0
Planerat underhåll	16 986	0
	1 789 589	1 141 023

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 25 % från 1 januari 2024.

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Eva Beth Hallberg
ordförande

Liene Leimanis Bartlett
ledamot

Fredrik Gussander
ledamot

Illian Lennartz Röstlund
ledamot

Christer Ryd
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Liljeholmens_Torg.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 14:20:18

Dokumentet är undertecknat av:

 Sven Christer Ryd (19520203XXXX) Ledamot	2024-05-15 10:17:24
 EVA-BETH HALLBERG (19530917XXXX) Ordförande	2024-05-15 10:22:32
 Fredrik Gussander (19770903XXXX) Ledamot	2024-05-15 10:16:38
 Liene Anita Leimanis Bartlett (19790725XXXX) Ledamot	2024-05-15 10:18:08
 ILIAN RÖSTLUND LENNARTZ (19830308XXXX) Ledamot	2024-05-15 10:19:56
 MONIKA LINDGREN (19620603XXXX) Revisor	2024-05-15 14:20:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Liljeholmens_Torg.pdf (309516 byte)

AB22FA18EBD77D15A6C7D2A80A8A63999EBB1025437149C8DD1DF6C7B79FCBF810B10DECAC3EF3273E01
088E02E5D1075C8EDB8CC57F7F3DD8DAF46B5428DF6D

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljeholmens torg, org. nr 769609-9634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmens torg för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljeholmens torg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Luleå den dag vår digitala signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 14:21:34

Dokumentet är undertecknat av:



MONIKA LINDGREN (19620603XXXX) Revisor

2024-05-15 14:21:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (134379 byte)

B01B757E75BD099E7507B316FE6BBD24B8460DDFF85B4F288007289E096FBD9CE3BD36EC1B1788E1171E
400031BBD08A130E481301738C339209AF0452E0A4BF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support