



Brf Liljeholmsberget

(716420-1472)

Årsredovisning 2018



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation
Katrinebergsbacken 28 nb, 117 61 Stockholm
Tel: 08- 19 02 96
styrelsen@liljeholmsberget.se
www.liljeholmsberget.se

Föreningen förvaltas av HSB Stockholm, org.nr 702000-9333.
Besöksadress: Fleminggatan 41, 112 84 Stockholm

Förvaltningsberättelse

Årsavgifterna för 2018 sänktes med 3 procent. För 2019 sänktes de med ytterligare 3 procent. Från och med år 2010 har årsavgifterna sänkts varje år utom åren 2014 och 2016.

De viktigaste renoveringsinsatserna under år 2018 gällde golvet i kallgaraget och garagehissen Katrinebergsbacken 20. Under året restaurerades Acke Oldenburgs utsmyckning i smide av konstnären Thomas Hydling. En underhållsplan för kommande 50 år har ersatt den befintliga underhållsplanen från 2009.

För år 2019 planeras bland annat renovering av soprummen, utbyte av bollplank, översyn av park/trädgård, samt energisparande åtgärder i form av successiv övergång till LED-belysning.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Föreningens fastighet

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad, samt av gemensamhetsanläggningar (garage, gata, gångvägar m.m.) tillsammans med ägaren till Lilla Katrineberg 4. Föreningens byggnader om totalt tio flerbostadshus uppfördes 1993–95.

I föreningens byggnader finns 265 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 uthyrda lokaler. Den totala byggnadsytan för lägenheterna är 21 070 kvm och för lokaler 744 kvm. Därutöver finns 157 bilplatser och ett tjugotal mc-platser i två garage samt ett drygt tjugotal förrådsutrymmen som hyrs ut. Två övernattningslägenheter och en samlingslokal hyrs ut dygnsvis. Tillgång finns även till pool med tillhörande bastu.

Försäkring

Fastigheten var under 2018 fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/ Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår, liksom tidigare, bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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 omfattar åren 2018 – 2067, 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
- DM Tak AB – takbesiktning/-service
- Ellevio AB – elnät
- Förvaltning i Östersund AB – ekonomi-förvaltning (t.o.m. 2018-12-31)
- HissCraft AB – hissar
- HSB Stockholm – ekonomiförvaltning (fr.o.m. 2019-01-01)
- KTC – kontroll, uppföljning och styrning av värme, ventilation och vatten
- Miele - tvättstugemaskiner
- MK Trädgård AB - trädgårdsskötsel
- Ownit – bredband och fast telefoni
- SMS Park/Inteleon AB - parkeringstjänster
- Stockholm Exergi AB - fjärrvärme
- Städhuset i Stockholm AB – städtjänster
- Svenska Bolån - ränteförhandling (t.o.m. 2018-12-31)
- Sveriges Energi Elförsörjning AB- el
- Telenor/Bredbandsbolaget – kabel-TV

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska årligen ett belopp om minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll, vilket för 2018 innebär som lägst 1 446 180 kronor (0,3% x 482 060 000).

Årsavgifter och hyror

För 2018 beslutades om avgiftssänkning med tre procent. Garagehyran för bilplats höjdes från 740 kr till 820 kr (kallgarage) och från 940 kr till 1 050 kr (varmgarage). Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Inför 2019 sänktes årsavgiften med tre procent. Garagehyran för bilplats höjdes från 820 till 850 kr (kallgarage) och från 1 050 till 1 100 kr (varmgarage). Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Flerårsöversikt

En översikt över föreningens ekonomi för de senaste fem åren framgår av tabell 1, sidan 6.

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 16 maj 2018 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Fahlén	ledamot/ordf.
Hans Lundin	ledamot/vice ordf.
Peter Gran	ledamot/sekr.
Inger Näslund	ledamot
David Lundholm	ledamot
Maria Sköld Wulff	suppleant
Ove Kling	suppleant

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Revisorer

Ordinarie föreningsstämman valde Joakim Mattsson (BoRevision AB) till revisor med Jörgen Götehed (BoRevision AB) som suppleant.

Till internrevisor valdes Per-Olof Persson med Martin Kauffner som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Torbjörn Eklund, Hanna Berheim Brudin^{*)} och Ariel Borenstein (sammankallande).

^{*)} Avflyttad under 2018

Nya medlemmar

Under år 2018 har 20 bostadsrätter överlåtits i föreningen. År 2017 var antalet 15 och året dessförinnan 23.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2018 hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte. Normalt sammanträder styrelsen varje månad utom juli.

Föreningens hemsida (www.liljeholmsberget.se) och mejl har varit huvudsakliga informationskanaler till och från medlemmarna. De medlemmar som lämnat sin mejladress har dessutom fått nyhetsutskick via mejl. Information har även lämnats via anslag i respektive port.

Föreningen har under året fördjupat samarbetet med Rubin som har tagit över de dagliga kontakterna med medlemmarna samt upphandlat kallgaragerenoveringen.

Föreningen riktar ett tack till Förvaltning i Östersund som skött den ekonomiska förvaltningen fram till årsskiftet 2018/19. Ny förvaltare är HSB Stockholm.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt till att dryfta gemensamma problem och hur de ska lösas. Styrelsen deltar i husvärdsmöten flera gånger per år.

Händelser under räkenskapsåret

Viktiga renoveringsinsatser under år 2018 har innefattat

- utbyte av garagehissen i KB20
- golvet i kallgaraget,
- renovering av Acke Oldenburgs smide/utsmyckning

Under året har fortsatta OVK-åtgärder (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts. Avslutande åtgärder utförs i början av 2019.

Under 2018 sålde föreningen två råvindar till medlemmar i enlighet med tidigare stämmobeslut och inlett förhandlingar om en tredje även detta i enlighet med stämmobeslut.

Stockholm stad medgav dock inte bygglov för de takfönster som är nödvändiga för att råvindarna ska kunna användas enligt plan. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen, som slutligen medgav bygglov under våren 2019.

Föreningen har också förlängt hyresavtal med förskolan till oförändrade villkor till och med 2022-06-30.

Då styrelsen mottagit många felanmälningar om värmegolv i badrum som ej fungerar tillfredsställande har Styrelsen givit Rubin i uppdrag att ta ett helhetsgrepp om detta. Hittills har detta inneburit en inventering samt korrigering av inställningarna i respektive lägenhet. Arbetet kommer att fortgå under 2019.

I början av september omsattes två lån hos Stadshypotek på 4 respektive 20 miljoner. Lånen löstes och nytt lån tecknades hos SEB till tre månader Stibor. I samband därmed amorterades 1,5 miljoner. I slutet av september omsattes det rörliga lånet hos SEB till nytt rörligt, tre månader (Stibor).

Vid utgången av 2018 uppgick föreningens likvida medel till 3 482 608 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 2 935 976 kr.

Kostnadsutvecklingen för föreningens räntor har stadigt minskat under ett antal år.

Driftskostnaderna har samtidigt kunnat hållas på en stabil nivå.

Tomträttsavgälden uppgår från och med år 2014 till 1 628 700 kronor. Detta belopp ligger fast till och med år 2021.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhåll under 2019 beräknas uppgå till cirka 2,6 miljoner kronor och finansieras genom sparade medel och löpande årsavgifter.

De största planerade åtgärderna avser

- Uppfräschning/ommalning soprum
- Ommalning vissa korridorer och trapphus
- Målning kallgarage-komplettering av 2018 års insats.
- Värmegolv badrum
- Parken- bollplank m.m
- Trädgård – se över möjligheten att investera i trädgården för att sänka de rörliga kostnaderna eller öka värdet av densamma.
- LED-belysning- utbyte av äldre armaturer för att minska energiförbrukning.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Kapital-tillskott
Belopp vid årets ingång	31 752 000	47 656 540	11 356 374	15 645 539	418 341	126 330 000
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 000 000	-1 000 000		
Anspråktagande yttre fond			-2 968 562	2 968 562		
Balanseras i ny räkning				418 341	-418 341	
Årets resultat					-910 967	
Belopp vid årets utgång	31 752 000	47 656 540	9 387 812	18 032 442	-910 967	126 330 000

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	18 032 442
Årets resultat	-910 967
	17 121 475
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 500 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-3 164 776
I ny räkning överföres	18 786 251
	17 121 475

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Flerårsöversikt

Tabell 1. Flerårsöversikt över föreningens ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	17 096 553	17 460 989	17 394 375	17 862 060	17 794 121
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-910 967	418 341	3 569 386	3 080 253	-1 207 601
Soliditet, procent	65	64	63	62	61
Lån kr	125 403 585	126 903 585	135 403 858	140 403 585	143 403 585
Likviditet, procent ²	357	133	323	285	229
Lån kr per kvm bostadsyta	5 941	6 022	6 426	6 664	6 806
Räntor kr	969 763	1 035 277	1 693 353	2 391 662	3 457 270
Snittränta, procent ³	0,77	0,79	1,23	1,68	2,41
Årsavgift kr	13 341 962	13 723 881	13 735 463	14 155 802	14 446 808
Årsavgift kr per kvm	632	651	652	672	686
Lokalhyra per kvm	1 768	1 747	1 727	1 731	1 477

¹Soliditet anges som eget kapital i procent av tillgångarna.

²Likviditet anges som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

³Snittränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Tabell 2. Föreningens planerade underhåll under kommande tolv år¹

	2019 ¹	2020	2021	2022	2023	2024-2030
Stammar ²			X			X
Yttertak ³		X				X
Trapphus och korridorer ⁴	X	X				
Fjärrvärme, vatten, cirkulation, styrsystem						X
OVK ⁵	X	X			X	X
Hissar ⁶						
Tvättstugor ⁷	X	X	X	X	X	X
Soprum ⁸	X					
LED-belysning ⁹	X	X				
Uthyrningslägenheter			X			X
Pool, poohall och maskinerier ¹⁰			X			
Garage, gata ¹¹	X	X	X			X
Trädgård ¹²	X	X	X	X	X	X

¹Planerat underhåll enligt ovan kan komma att både tidigare- och senareläggas. Endast underhåll år 2019 kan anges med viss säkerhet.

²Stamrensning genomfördes 2017. Samma åtgärd planeras till 2021.

³Under 2018 planerades för målning av plåtarbeten/detaljer, Dessa förskjuts ytterligare något år framåt. Motsvarande gäller tidigare planerade åtgärder med anledning av ökade krav på säkerhetsanordningar. Dessa aktualiseras först i samband med att genomgripande takarbeten ska genomföras.

⁴Under 2015 renoverades trapphus och korridorer i de stora portarna 18, 24 och 32 där slitaget var som störst. Renovering av återstående portar sker inom de närmaste åren.

⁵OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under 2017. Vissa följdarbeten återstår att genomföra under 2019. I förskolans lokaler genomförs OVK vart tredje år.

⁶Under 2018 totalrenoverades den återstående hissen, garagehissen, i Katrinebergsbacken 20.

⁷Grovtvättmaskinen i KB 16 och torktumlaren i KB 26 byttes ut 2017 resp. 2018. De flesta tvättmaskiner är utbytta och torktumlare, torkskåp och manglar kommer att ersättas vid behov.

⁸Under 2019 genomförs en uppfräschning/renovering av föreningens samtliga soprum

⁹Under de närmaste åren genomförs utbyte av äldre armatur till LED-belysning (energiparåtgärd)

¹⁰Renovering av pool, poolhall och maskinerier bedöms inte behöva genomföras det närmaste åren.

¹¹Golvet i varmgaraget genomgick genomgripande underhåll under 2017 och under 2018 genomfördes reparation av vattenskadade partier i kallgaraget. Vissa målningsarbeten utförs under 2019. Tidigast 2020 kan föreningens gata behöva renoveras. Gatan utgörs till viss del av en bro som även är garagets tak.

¹²Bollplanket byts ut under våren 2019. Övrigt underhåll av trädgård och lektyr kommer till stora delar att täckas upp av underhålls- och förbättringsåtgärder med särskild hänsyn tagen till den långsiktiga utvecklingen.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	17 096 552	17 460 989
Summa rörelsens intäkter m.m.		17 096 552	17 460 989
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-12 203 770	-11 190 286
Övriga externa kostnader	4	-459 174	-431 094
Personalkostnader	5	-359 863	-380 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 020 461	-4 020 460
Summa rörelsens kostnader		-17 043 268	-16 022 323
Rörelseresultat		53 284	1 438 666
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 535	16 010
Räntekostnader		-973 786	-1 036 335
Summa finansiella poster		-964 251	-1 020 325
Resultat efter finansiella poster		-910 967	418 341
Årets resultat		-910 967	418 341

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2018-12-31

2017-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	354 501 265	358 521 726
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 280	0
Summa materiella anläggningstillgångar		354 502 545	358 521 726

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000

Summa anläggningstillgångar

354 508 545

358 527 726

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		820	820
Övriga fordringar		69 966	110 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	812 562	2 003 860
Summa kortfristiga fordringar		883 348	2 115 391

Kassa och bank

3 482 608

4 051 552

Summa omsättningstillgångar

4 365 956

6 166 943

SUMMA TILLGÅNGAR

358 874 501

364 694 669

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

205 738 540

205 738 540

Yttre fond

9 387 812

11 356 374

Summa bundet eget kapital

215 126 352

217 094 914

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

18 032 442

15 645 539

Årets resultat

-910 967

418 341

Summa fritt eget kapital

17 121 475

16 063 880

Summa eget kapital

232 247 827

233 158 794

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

125 403 585

126 903 585

Summa långfristiga skulder

125 403 585

126 903 585

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

57 297

2 709 943

Aktuell skatteskuld

81 784

161 575

Övriga skulder

150 905

115 274

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

933 103

1 645 498

Summa kortfristiga skulder

1 223 089

4 632 290

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

358 874 501

364 694 669



KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	53 284	1 438 666
Avskrivningar	4 020 461	4 020 460
Erhållen ränta mm	9 535	16 010
Erlagd ränta	-973 786	-1 036 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 109 494	4 438 801
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	6 592
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 232 043	-1 137 111
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 652 646	2 460 153
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-756 555	-17 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	932 336	5 751 335
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-1 280	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 280	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	57 000
Upplåtelseavgifter	0	665 000
Amortering långfristiga lån	-1 500 000	-8 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-7 778 000
Förändring av likvida medel	-568 944	-2 026 665
Likvida medel vid årets början	4 051 552	6 078 216
Likvida medel vid årets slut	3 482 608	4 051 552

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad: 1 procent
Fastighetsförbättringar: 4 procent

Finansiella instrument

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
Årsavgifter bostäder	13 341 962	13 723 881
Hyresintäkter lokaler	1 315 553	1 299 989
Hyresintäkter förråd	68 927	67 054
Hyresintäkter garage	1 682 992	1 558 929
Gatuparkering	209 968	317 791
Fastighetsskatt	101 678	110 092
Hyresintäkter samlingslokal	73 952	67 525
Hyresintäkter övernattningslägenheter	174 050	144 150
Övriga intäkter	127 470	171 578
Summa årsavgifter och hyresintäkter	17 096 552	17 460 989



NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	565 060	300 012
	Städ	444 066	379 769
	Tomträttsavgälder	1 628 700	1 628 700
	Rep och underhåll	3 878 144	3 289 194
	Snöröjning och sandning	205 219	126 432
	Fjärrvärme	2 292 318	2 004 033
	El	654 595	602 659
	Vatten	443 962	423 793
	Renhållning/sophämtning	384 803	374 766
	Yttre skötsel	206 751	268 380
	Kabeltv och bredband	576 740	701 694
	Försäkringspremier	266 324	241 710
	Fastighetsskatt/avgift	534 905	529 075
	Övriga driftkostnader	122 183	320 070
	Summa driftkostnader	12 203 770	11 190 287
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	240 729	237 500
	Revisionsarvode	31 875	28 750
	Kontorsmaterial och porto	1 866	4 283
	Telefon	20 302	27 109
	Inkassokostnader	1 916	2 936
	IT-tjänster	16 802	11 705
	Bankkostnader	13 369	12 172
	Medlemskap Bostadsrätterna	10 270	10 270
	Konsultarvoden	42 532	22 847
	Övriga kostnader	79 513	73 522
	Summa övriga externa kostnader	459 174	431 094
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Arvoden till styrelsen och internrevisorer	286 630	306 188
	Sociala avgifter	73 233	74 295
	Summa personalkostnader	359 863	380 483

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	393 338 545	393 338 545
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 338 545	393 338 545
	Ingående avskrivningar	-34 816 818	-30 796 358
	Årets avskrivningar	-4 020 461	-4 020 460
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 837 279	-34 816 818
	Utgående redovisat värde	354 501 265	358 521 726
	Redovisat värde byggnader	354 501 265	358 521 726
	Summa redovisat värde	354 501 265	358 521 726

2 902 532 kr av avskaffningsvärdet avser fastighetsförbättringar och skrivs av med 4 procent årligen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	482 060 000	482 060 000
varav byggnader:	283 600 000	283 600 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Inköp	1 280	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 280	0
	Utgående redovisat värde	1 280	0

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	90 283	81 996
	Exploateringskontoret	407 175	407 175
	Samlingslokal och övernattningslägenheter	74 400	69 950
	Fjärrvärme	0	932 703
	Övriga förutbet. kostnader och upplupn. intäkter	240 704	512 036
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	812 562	2 003 860

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Långfristiga skulder	125 403 585	126 903 585
	Summa långfristiga skulder	125 403 585	126 903 585

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
SEB	rörligt	0,59		24 542 355
SEB	2019-10-28	0,77		23 500 000
SEB	rörligt	0,60		22 500 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,89		19 800 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,89		35 061 230
Summa			0	125 403 585
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				125 403 585

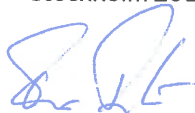
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Räntekostnader	48 596	45 401
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	550 058	1 190 011
	Fjärrvärme	140 499	161 378
	Revision	31 875	31 875
	Övriga upplupna kostnader	162 075	216 833
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	933 103	1 645 498

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	330 000 000	330 000 000
	Summa ställda säkerheter	330 000 000	330 000 000

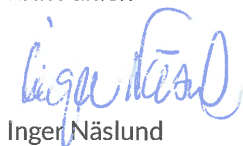
Stockholm 2019-04-30



Erik Fahlén



Peter Gran



Inger Näslund



Hans Lundin



David Lundholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den ⁶/₅ 2019.

BoRevision



Joakim Mattsson
Revisor



Per-Olof Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmsberget, org.nr. 716420-1472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsberget för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmsberget för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 den 6/5 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Per-Olof Persson
Förtroendevald revisor

Sammanfattning av resultat 2018 och budget 2019

	Resultat 2018	Budget 2019
Intäkter		
Årsavgifter, bostäder ¹⁾	13 341 962	12 939 486
Hyror, lokaler	1 315 553	1 311 822
Garage ²⁾	1 682 992	1 750 000
Gatuparkering	209 968	210 000
Förråd	68 927	69 122
Övernattningsslägenheter och samlingslokal	248 002	211 670
Övriga debiteringar ³⁾	229 148	191 700
	17 096 552	16 683 800
Kostnader		
Reparationer och underhåll ⁴⁾	3 878 144	2 500 000
Driftskostnader	6 162 021	7 028 383
Tomträttsavgäld	1 628 700	1 628 700
Fastighetsskatt/-avgift	534 905	600 000
Övriga kostnader	459 174	387 200
Personalkostnader (styrelse och internrevisorer)	359 863	375 000
Avskrivningar	4 020 461	4 020 500
Räntor, netto ⁵⁾	964 251	1 084 017
	18 007 519	17 623 800
Resultat	- 910 967	- 940 000

Budgeten antogs den 17 december 2018.

1) Årsavgifterna sänktes med 3 procent från 1 januari 2019.

2) Månadshyran för varmgarage höjdes från 1 050 kr till 1 100 kr, för kallgarage från 820 kr till 850 kr.

3) Här ingår bl.a. fastighetsskatt, som för år 2019 beräknas till 101 700 kr.

4) Här ingår bl.a. uppfräschning/ommålning av soprum, målningsinsatser kallgarage, parken-bollplank, trädgård, LED-belysning värmegolv badrum, samt ommålning vissa återstående korridorer och trapphus. De stora portarna 18, 24 och 32 renoverades 2015.

5) Ränteintäkterna år 2018, 9 535 kr, och räntekostnaderna 973 786 kr. För 2019 beräknas räntekostnaderna inte överstiga 1 085 000 kr.