

Brf Liljeholmsberget

(716420-1472)

Årsredovisning 2022





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Verksamheten	1
Föreningen äger och förvaltar	1
Styrelsen	2
Firmatecknare	2
Revisorer	2
Valberedning	2
Föreningsstämma	2
Förvaltning och underhåll	3
Avsättning till yttre fond	3
Årsavgifter och hyror	3
Förenings- och förvaltningsfrågor	4
Händelser under räkenskapsåret	4
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändringar av eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer	12
Underskrifter (ej elektroniska)	16
Revisionsberättelse	17 (ej numrerad)
Elektroniska signaturer	19 (ej numrerad)

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 702000-0333
Besöksadress: Fleminggatan 41, 112 84 Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget med säte i Stockholm org.nr. 716420-1472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-18.

Styrelsen har fortsatt tidigare arbete med att långsiktigt utveckla förutsättningarna för Brf Liljeholmsbergets verksamhet i enlighet med det ansvar som stämman har ålagt styrelsen.

Det förändrade ränteläget och de ökade driftskostnaderna för föreningen påverkar föreningens ekonomi negativt, dock står Tomträttsavgälden för absolut största kostnadsökningen för föreningen. Efter 4 års uppvaktning så fick till slut föreningen en offert av kommunen på att friköpa tomten och denna utvärderas fortfarande av styrelsen. Föreningen besitter dock fortfarande ett antal ovanliga tillgångar i form av en stor trädgård, pool, samlingslokal samt två övernattningslägenheter. Dessa tillgångar tillsammans med ett starkt engagemang bland medlemmarna att jobba tillsammans för det gemensamma gör föreningen än mer ovanlig. Som exempel på dessa engagemang kan nämnas det ständiga ordninghållandet av trädgård och gemensamma ytor som många medlemmar gör i det tysta, att julgranar sätts upp och att samlingslokalen blir julpyntad. Allt detta gör att vår förening blir en bra förening att bo i.

Höjningen av tomträttsavgälden och övriga driftskostnadsökningar gör dock att föreningen kommer att behöva fortsätta att öka sina avgifter de kommande åren.

Föreningen äger och förvaltar

Antal	Benämning	Total yta m ²
265	Bostadsrätter	21108
4	Lokaler	825
Totalt 269 objekt		21933

Därutöver finns 157 bilplatser i ett varmgarage och ett kallgarage, 20 st laddboxar vilket ger 40 st laddplatser i kallgaraget, och ett tjugotal mc-platser samt ett drygt tjugotal förrådsutrymmen som hyrs ut. Två övernattningslägenheter och en samlingslokal hyrs ut dygnsvis.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Fahlén	Ordförande
Hans Lundin	Ledamot
Ove Kling	Ledamot
Peter Gran	Ledamot
Maria Sköld Wulf	Ledamot
Henrika Littorin	Ledamot
Christer Sjöström	Suppleant
Linda Moser	Suppleant
Martin Kauffner	Suppleant

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

Firmatecknare har varit:

Hans Lundin, Peter Gran, Erik Einar Fahlén.

Revisorer har varit:

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

Valberedning har varit:

Mats Danielsson och Maria Ögren Hellvig (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05.31. På stämman deltog 65st medlemmar, varav 54 röstberättigade inkluderat 2 via ombud.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvaltning och underhåll

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånen och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader och har en långsiktig plan för underhåll av fastigheten. Utöver den långsiktiga planen, som numera omfattar åren 2023–2068, upprättas löpande en underhållsplan för dagsaktuella behov och prioriteringar. Föreningens viktigaste samarbetspartners och leverantörer är följande:

- AB Rubin Facilitetsservice – fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
- BoRevision - Revisionstjänster
- Bergs Lås AB – Aptus inpasseringssystem
- Ellevio AB – elnät
- Fortum Markets AB – elleverans
- Hissgruppen Sverige AB
- HSB Stockholm – ekonomiförvaltning
- IA Schildt AB – trädgårdsutveckling
- KTC – kontroll, uppföljning och styrning av värme, ventilation och vatten
- Miele – tvättstugemaskiner
- MK Trädgård AB – trädgårdsskötsel
- Nordic Pool – Poolunderhåll
- Ownit – bredband och fast telefoni
- Stockholm Entrémattor
- Stockholm Exergi AB – fjärrvärme
- Stockholm kommun – tomträtt
- Stockholm Vatten och Avfall – sophämtning och vatten
- Städhuset i Stockholm AB – städtjänster
- SMS Park/ Easy park – parkeringstjänster
- Sverige Parkering – parkeringsövervakning
- Telenor – kabel-TV

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

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska årligen ett belopp om minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde för byggnad avsättas till fond för yttre underhåll, vilket för 2023 innebär som lägst 1 251 000 kr (0,3% x 417 000 000). Styrelsen har tolkat stadgarna såsom att det är byggnadens taxeringsvärde som ligger till grund för avsättningen, ej tomten då föreningen innehar tomträtt till Lilla Katrineberg 3.

Årsavgifter och hyror

Inför 2022 beslutades att höja årsavgiften och garagehyrorna med 4 % med anledning av kommande höjningar av tomträttsavgäld. Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror. Inför 2023 beslutades att höja årsavgiften och garagehyrorna med 9 % med anledning av kommande höjningar av tomträttsavgäld och ökade driftskostnader. Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror. En översikt över föreningens ekonomi för de senaste fem åren finns under rubriken Flerårsöversikt nedan..

Förenings- och förvaltningsfrågor

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

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt till att dryfta gemensamma problem och hur de ska lösas. Husvärdarna återupptog sina möten under 2022 och planerar att detta fortsätter enligt de former som föregick före pandemin.

Föreningen har en flaggstång och tack vare våra flaggansvariga så sköts flaggningen på allmänna flaggdagar och även då medlem begär detta. Detta bidrar till en ökad trivsel och sammanhållning inom föreningen. Våra flaggansvariga medverkar även, i samråd med styrelsen, till att underhåll av flaggstång och flaggor utförs. Trädgårdsgruppen är en grupp frivilliga medlemmar som ses ett par gånger per år med syfte att värna om och hjälpa till i vår fina trädgård. Trädgårdsgruppen samarbetar med leverantörer, har hand om odlingslådorna och hjälper till där det behövs med rabatter och annat. De kommer med idéer och förslag för löpande utveckling av trädgården och uppmärksammar eventuella brister och behov av åtgärder. Intresserade medlemmar är välkomna att vara med på nästa träff. Sedan mitten av 1990-talet finns inom vår bostadsrättsförening en fristående kulturförening, vilken idag har 86 medlemmar. LKK, Liljeholmsbergets kulturklubb, arrangerar kulturträffar, promenader, pubkvällar och den årliga konstutlottningen. Inom LKK finns även tre aktiva grupper: filmklubb, bokklubb och stickkafé. Alla boende i föreningen är välkomna att bli medlemmar i LKK.

Händelser under räkenskapsåret

Viktiga insatser under år 2022 har innefattat

- införande av ett gemensamt elavtal för föreningen och medlemmarna så att medlemmarna debiteras för elförbrukningen i sina lägenheter. För de flesta av medlemmarna innebär detta en betydligt lägre elkostnad än tidigare.
- byte av parkeringsoperatör som medger att föreningen får ta del av parkeringsintäkterna.
- översyn av energiförbrukningen i fastigheten och genomförda åtgärder för att sänka energikostnaderna för föreningen.
- Genomförande av en säkerhetsöversyn av fastigheten för att kartlägga eventuella brister.
- utbyte av torktumlare, tvättmaskiner och torkskåp i ett flertal tvättstugor.
- ombyggnad av tidigare fastighetsförråd till vinkällare för föreningens medlemmar.
- påbörjad lokalöversyn för att stärka föreningens långsiktiga ekonomi.
- löpande renovering av bänkar i park och längs gångvägar.
- löpande underhåll av dörrar, staket, konstgräsplan samt klottersanering.

Vid utgången av 2022 uppgick föreningens likvida medel till 9 018 088 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 2 963 965 kr.

Kostnadsutvecklingen för föreningens räntor har stadigt minskat under ett antal år men nu ökar räntekostnaderna då räntan har stigit. Driftskostnaderna ökar också på ett flertal områden, bland annat fjärrvärme, vatten, sophantering och el. I dessa fall kan inte föreningen enkelt konkurransutsätta leverantörerna för att erhålla lägre kostnader – i flera fall är det omöjligt. Däremot kan vi se över hur vi bäst utnyttjar dessa tjänster. Att byta parkeringsoperatör visade sig också ha en positiv påverkan på resultatet och långsiktigt kan detta även innebära större intäkter. I enlighet med stämmans beslut har styrelsen påbörjat en lokalöversyn för att se om det finns en potential att utnyttja befintliga ytor bättre. Styrelsens syn är att detta behöver göras oavsett utgång i tvisten med Stockholms kommun angående tomträttsavgälden.

Tomträttsavgälden är en stor kostnad i föreningens budget och föreningen jobbar aktivt med denna fråga, framförallt genom ett nätverk av andra bostadsrättsföreningar samt med vår ekonomiska förvaltare. Det aktiva arbetet består bland annat av att föreningen är representerad i den ideella föreningen Tomträttsuppropets styrelse och att nämnda förening har revisorer som är medlemmar i Brf Liljeholmsberget.



Styrelsen har tidigare beslutat att inte skriva på det nya avtalet för tomträttsavgäld med Stockholms kommun, detta då kommunen tidigare inte ville sälja tomten till föreningen och att den föreslagna höjningen är oskälig. Då föreningen inte har skrivit på avtalet så har Stockholm kommun därför stämt Brf Liljeholmsberget inför Mark- och Miljödomstolen i Nacka tingsrätt. Styrelsen konstaterar att den föreslagna ökningen innebär en kostnadsökning för föreningen på nästan 22 miljoner kronor under avtalsperioden och att den beräknade processkostnaden för föreningen är långt mindre. Styrelsen har inte funnit någon annan väg att bearbeta staden i denna fråga. Under året har föreningen lämnat in sina yrkanden i målet och målet beräknas hanteras under 2023. Stockholms kommun har under året erbjudit föreningen att köpa tomten vilket gör att föreningen nu har ett större handlingsutrymme än tidigare då föreningen kan anta offerten om att köpa tomten samt att man driver en juridisk process mot staden för att påverka avgäldsnivån samt ett påverkans arbete genom Tomträttsuppropet för att på sikt förändra systemet.

Då föreningen inte har skrivit på avtalet för ny tomträttsavgäld så har inte Stockholms kommun börjat tillämpa den högre avgälden enligt nedan tabell. Föreningen använder sig dock av denna avgäld för 2023 års budget som en försiktighetsprincip.

Tomträttsavgäldens utveckling för vår förening.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 395 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 397.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	195	254	240	225	281
Skuldsättning, kr/kvm	5 235	5 567	5 691	5 761	5 941
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	156	164	144	158	154
Driftskostnad, kr/kvm	594	498	484	485	454
Årsavgifter, kr/kvm	657	631	614	614	632
Totala intäkter, kr/kvm	822	781	762	755	779
Nettoomsättning, tkr	18 285	17 151	16 731	16 583	17 097
Resultat efter finansiella poster, tkr	-484	123	-865	18	-911
Soliditet, %	66	66	65	65	65

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 752 000	0	16 000	31 768 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	126 330 000	0	0	126 330 000
Upplåtelseavgifter, kr	47 656 540	0	186 666	47 843 206
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 199 787	0	-156 921	8 042 866
S:a bundet eget kapital, kr	213 938 327	0	45 745	213 984 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 461 652	122 919	156 921	17 741 492
Årets resultat, kr	122 919	-122 919	-483 600	-483 600
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 584 571	0	-326 679	17 257 892
S:a eget kapital, kr	231 522 898	0	-280 934	231 241 964

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 251 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 407 921 kr

** Beslut om kapitaltillskott fattat 2002, tillskott gjordes 2003.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 741 492
Årets resultat, kr	-483 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 257 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	--1 251 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	464 755
Balanseras i ny räkning, kr	18 973 647

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

Resultaträkning2022-12-312021-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 285 006	17 151 207

Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 731 521	-11 654 709
Övriga externa kostnader	Not 3	-797 373	-320 251
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-399 923	-365 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 116 027	-4 046 618
Summa rörelsekostnader		-18 044 844	-16 387 304

Rörelseresultat		240 162	763 902
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 783	11 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-746 545	-652 357
Summa finansiella poster		-723 762	-640 983

Årets resultat		-483 600	122 919
-----------------------	--	-----------------	----------------



Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-483 600	122 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 116 027	4 046 618
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 632 427	4 169 537
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 895	-21 553
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 975 947	-332 943
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 544 479	3 815 041
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-999 184	-672 600
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-999 184	-672 600
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 500 000	-2 400 000
Inbetalda insatser	202 666	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 297 334	-2 400 000
Årets kassaflöde	2 247 961	742 441
Likvida medel vid årets början	9 018 088	8 275 647
Likvida medel vid årets slut	11 266 049	9 018 088

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet
Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 15-25 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition av basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 82 537 779 kr.



Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 883 484	13 331 546
Individuell mätning el	240 025	0
Hyror	4 176 201	3 786 250
Övriga intäkter	67 565	96 050
Bruttoomsättning	18 367 275	17 213 846
Avgifts- och hyresbortfall	-82 243	-57 822
Hyresförluster	-26	-4 817
	18 285 006	17 151 207
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 639 000	1 528 329
Reparationer	1 110 561	1 082 559
El	1 383 932	554 472
Uppvärmning	2 218 431	2 544 574
Vatten	542 052	498 809
Sophämtning	457 104	504 482
Fastighetsförsäkring	384 182	364 461
Kabel-TV och bredband	600 360	592 093
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	812 535	590 635
Förvaltningsarvoden	342 110	267 906
Tomträttsavgäld	2 713 000	1 628 700
Övriga driftkostnader	63 498	89 768
Planerat underhåll	464 755	1 407 921
	12 731 521	11 654 709
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 130	0
Hyror och arrenden	7 434	5 872
Förbrukningsinventarier och varuinköp	185 418	68 948
Administrationskostnader	143 799	191 836
Extern revision	39 750	28 875
Konsultkostnader	384 562	2 750
Medlemsavgifter	29 280	21 970
	797 373	320 251
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	289 750	290 500
Revisionsarvode	15 940	0
Övriga arvoden	18 075	11 900
Sociala avgifter	76 158	63 326
	399 923	365 726
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 358	1 389
Övriga ränteintäkter	20 424	9 984
	22 783	11 373
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	719 931	646 060
Övriga räntekostnader	26 614	6 297
	746 545	652 357

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	394 011 145	393 338 545
Årets investeringar	999 184	672 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 010 329	394 011 145
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-50 924 820	-46 878 202
Årets avskrivningar	-4 116 027	-4 046 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 040 847	-50 924 820
Utgående redovisat värde	339 969 481	343 086 324
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	394 000 000	292 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	422 000 000	268 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	18 000 000	7 600 000
Summa taxeringsvärde	857 000 000	580 400 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	6 000	6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000	6 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 531	2 133
Momsfordran IMD Installation	105 462	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	8 152 194	5 928 988
	8 259 187	5 931 121
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	777 145	791 087
	777 145	791 087
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	2 983 746	2 963 965
Handelsbanken	130 109	125 135
	3 113 855	3 089 100



Noter	2022-12-31				2021-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	451445	0,58%	2024-09-30	45 542 355
	Stadshypotek AB	456645	0,51%	2023-10-30	19 500 000
	Stadshypotek AB	470898	0,35%	2023-01-30	17 400 000
	Stadshypotek AB	531640	0,91%	2025-01-30	28 200 000
	Stadshypotek AB	540046	2,66%	2023-03-01	4 361 230
					115 003 585
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			115 003 585	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			73 742 355	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			330 000 000	330 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			41 261 230	35 061 230
				41 261 230	35 061 230
Not 14	Övriga skulder				
	Momsskuld			0	19 126
	Källskatt			60 800	62 450
	Övriga kortfristiga skulder			1 397 235	291 335
				1 458 035	372 911
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			79 173	44 058
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 516 754	1 561 555
	Övriga upplupna kostnader			1 709 051	1 095 672
				3 304 978	2 701 285
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				

Noter	2022-12-31		2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Under första kvartalet av 2023 har lånet hos Stadshypotek AB 540046 amorterats ner i sin helhet.		
	Stockholm, den		
	Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av		
			
	Erik Einar Fahlén	Hans Lundin	Henrika Littorin
			
	Maria Sköld Wulf	Ove Kling	Peter Gran
	Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning		
			
	Per-Olof Persson	Joakim Mattsson	
	Av föreningen vald revisor	Av HSB Riksförbund förordnad revisor	



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden	Grund för uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsberget för räkenskapsåret 2022. 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 2022 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.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.	Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.
--	--

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmsberget för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.	Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.
--	---

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per-Olof Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK EINAR FAHLÉN Ordförande  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:05:27	MARIA SKÖLD WULF Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:27:50
HANS LUNDIN Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:40:58	PETER GRAN Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:33:11
HENRIKA LITTORIN Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:17:32	OVE KLING Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:31:22
PER-OLOF PERSSON Revisor  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:33:14	JOAKIM MATTSSON Bolagsrevisor  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:54:59

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-OLOF PERSSON Revisor  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:36:56	JOAKIM MATTSSON Bolagsrevisor  ✓ E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:55:15
---	--

