

Årsredovisning 2022

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 bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller 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 2022.

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.

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
4 st 5 rum och kök
90 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	2023-12-01
Café Bravo	Ja	75	2023-09-30
Auto Bel AB (Tan Express)	Ja	100,5	2023-07-31
Se & Synas	Ja	98,2	2025-09-30
Angejolie Tobak	Ja	114	2025-09-30

Lidl sade upp avtalet för omförhandling av hyran i slutet av december 2022 och begärde medling av hyresnämnden. Styrelsen har tagit hjälp av en jurist hos Fastighetsägarna för att hantera omförhandlingen.

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 UBC Förvaltning AB. Avtalet förlängs med ett år i taget, om det inte sägs upp sex månader före årets slut.

Underhållshistorik

- 2011 Lamporna i hissarna byttes till LED.
- 2013 Butikernas fönsterramar målades om.
- 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 sopnedkassen 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.

Samarbetskommittén med Brf Liljeholmens Port

Som en ersättning för de gemensamhetsanläggningar, som ursprungligen planerades, har föreningen och Brf Liljeholmens Port istället ingått ett samarbetsavtal för att reglera skötseln av garagen och övriga gemensamma angelägenheter. De två föreningarna har bildat en samarbetskommitté som sammanträdde tre (två) gånger under 2022.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift (1519 kr/lgh) från och med 2015. Totalbeloppet blir därmed 136 710 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 arvoden på 3 095 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick till 320 kr/m² boyta. Trots att föreningen inte höjt avgifterna, hade föreningen vid årets slut 13,6 Mkr i likvida medel.

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2022-06-16 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Lundborg	Ordförande
	Eva Beth Hallberg	Sekreterare
	Liene Leimanis Bartlett	
	Fredrik Gussander	
	Jens Johansson	
Suppleanter	Karl Gunnar Ebe	
	Leif Möller	
	Ilian Lennartz Röstlund	

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

ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

KPMG AB

Huvudansvarig

Suppleant

Catrin Moberg

Stefan Adebahr

Valberedningen

Föreningen har haft en valberedning inför föreningsstämman 2023 med följande sammansättning:

John Axelsson

Ledamot

Margareta Fjelkestad

Ledamot

Andreas Kling

Ledamot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För föreningens del präglades verksamheten av fasadrenoveringen, som görs på JM:s bekostnad, och av pandemin. Fasadrenoveringen har i stort sett gått enligt tidsplanen, men har naturligtvis medfört olägenheter för medlemmarna. Fasadrenoveringen avslutades under hösten 2022.

Pandemin utgjorde ett hot mot butikerna och styrelsen beslutade därför att utnyttja det statliga hyresstödet 2021 under kvartal 1, 2 och 3 vilket gav de fyra mindre butikerna en hyresminskning på 50 %. Hälften av minskningen betalades av staten, den andra hälften av föreningen. Styrelsen bedömde att det fanns ett behov av ytterligare lättnader under resten av år 2021 och under kvartal 1 och 2 år 2022 och gjorde därför en tillfällig hyressänkning med 50 % under den nämnda perioden. Föreningens hyresinkomster minskade därigenom med 329 tkr. Stödet till de fyra mindre butikerna undanröjde risken för konkurser, vilka kunnat åsamka föreningen avsevärt större förluster om någon eller några lokaler stått tomma under lång tid.

Gästrummet har varit uthyrt 111 (81) nätter under det gångna året. Priset har varit 200 kr per natt, vilket gett föreningen extra inkomster på 22 tkr (16 tkr) netto under året.

Det finns en gästparkering i stora garaget och en i lilla garaget. Priset är tills vidare 50 kr per dygn. De har varit uthyrda 170 (212) gånger under året, vilket gett 9 tkr (10 tkr).

En underhållsplan för fastigheten upprättades i maj 2007. Medlemmar har möjlighet att se den efter hänvändelse till styrelsen eller kan läsa den på hemsidan. Underhållsplanen föreskriver inga mer omfattande åtgärder under år 2023.

Styrelsen tillsammans med företaget Svensk Fastighetslogistik genomförde en inspektion av fastigheten i november enl. 14 § Stadgarna. I samband med inspektionen uppdaterades underhållsplanen.

Trädgårdsgruppen har varit verksam under 2022 med fortsatt restaurering av gården efter fasadrenoveringen. Nya trädgårdsmöbler liksom en grill installerades.

Ett filterbyte i lägenheterna och en stamspolning utfördes under året.

Matavfallssortering infördes under året.

Ett grillparty hölls på övre gården före stämman.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 131 (130) medlemmar. Under året har 11 (14) medlemmar tillträtt samt 10 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (10) överlåtelser till ett snittpris av 76 426 (79 722) kr/m². Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 823	5 989	6 143	6 490
Resultat efter finansiella poster	-1 642	-1 264	-672	-612
Resultat exklusive avskrivningar	971	1 252	1 825	1 856
Soliditet (%)	68,22	68,13	67,90	67,81
Fastighetslån kr/m ²	11 822	12 005	12 187	12 316
Årsavgifter kr/m ²	320	240	240	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,11	0,67	0,71	0,68

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

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.

Fastighetslån kr/m²

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/m²

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

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	7 265 366	-2 862 526	-1 263 604	199 729 236
Disposition av föregående års resultat:			617 839	-1 881 443	1 263 604	0
Årets resultat					-1 641 868	-1 641 868
	84 681 000	111 909 000	7 883 205	-4 743 969	-1 641 868	198 087 368

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 743 969
årets förlust	-1 641 868
	-6 385 837

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	900 000
ianspråkstagande av yttre fond	-658 711
i ny räkning överföres	-6 627 126
	-6 385 837

Det negativa balanserade resultatet är en följd att Bokföringsnämnden slagit fast att det fr.o.m. 2014 inte längre är tillåtet att tillämpa progressiv avskrivning av fastigheten. 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.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 822 983	5 989 235
Övriga rörelseintäkter		1 080	0
Summa rörelseintäkter		6 824 063	5 989 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 749 492	-3 036 311
Övriga externa kostnader	4	-840 603	-846 373
Personalkostnader	5	-274 757	-231 291
Avskrivningar		-2 613 214	-2 526 686
Summa rörelsekostnader		-7 478 066	-6 640 661
Rörelseresultat		-654 003	-651 426
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 180	13 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 020 045	-625 450
Summa finansiella poster		-987 865	-612 178
Resultat efter finansiella poster		-1 641 868	-1 263 604
Årets resultat		-1 641 868	-1 263 604

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	276 498 051	279 088 017
Inventarier, verktyg och installationer	7	84 706	107 953
Summa materiella anläggningstillgångar		276 582 757	279 195 970
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 520 373	3 520 373
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 520 373	3 520 373
Summa anläggningstillgångar		280 103 130	282 716 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 186	72 117
Övriga fordringar	9	5 534 429	5 666 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	187 988	188 524
Summa kortfristiga fordringar		5 742 603	5 927 499
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 537 478	4 511 072
Summa kassa och bank		4 537 478	4 511 072
Summa omsättningstillgångar		10 280 081	10 438 571
SUMMA TILLGÅNGAR		290 383 211	293 154 914

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		196 590 000	196 590 000
Fond för yttre underhåll		7 883 205	7 265 366
Summa bundet eget kapital		204 473 205	203 855 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 743 969	-2 862 526
Årets resultat		-1 641 868	-1 263 604
Summa fritt eget kapital		-6 385 837	-4 126 130
Summa eget kapital		198 087 368	199 729 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	68 133 388	34 628 944
Summa långfristiga skulder		68 133 388	34 628 944
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 242 628	56 128 072
Förskott från kunder		95 250	95 250
Leverantörsskulder		344 745	262 811
Skatteskulder		1 058 020	1 099 920
Övriga skulder (moms)		280 789	201 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 141 023	1 009 299
Summa kortfristiga skulder		24 162 455	58 796 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 383 211	293 154 914

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 641 868	-1 263 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 613 214	2 526 686
Förändring skatteskuld/fordran		-36 643	5 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		934 703	1 268 761
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		51 931	0
Förändring av kortfristiga fordringar		12 440	99 978
Förändring av leverantörsskulder		81 934	-47 222
Förändring av kortfristiga skulder		-34 694 314	-173 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-33 613 306	1 147 953
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-591 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-591 065
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		33 504 444	-1 373 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 504 444	-1 373 000
Årets kassaflöde		-108 862	-816 112
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		10 172 182	10 991 294
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		10 063 320	10 175 182

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 422 594	1 818 676
Hyror lokaler	3 341 192	3 097 933
Hyror bilplatser	1 055 488	1 045 810
Gästlägenhet/gästparkering*	-15 800	26 800
Övriga objekt	19 508	16
	6 822 982	5 989 235

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

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	262 869	189 874
Trädgårdsskötsel	78 530	41 220
Kostnader i samband med städdagar	1 534	0
Städkostnader	126 282	130 437
Hyra av entrémattor	59 670	52 162
Hisskostnader	122 466	115 258
Gemensamhetsanläggning	150 955	0
Reparationer	215 211	194 907
Hissreparationer	4 010	63 851
Trädgård och utemiljö	6 375	12 373
Underhåll	658 711	282 161
Systematiskt brandskyddsarbete	68 886	12 611
Fastighetsel	260 442	239 220
Uppvärmning	944 162	1 046 463
Vatten och avlopp	156 136	147 951
Avfallshantering	192 117	162 627
Försäkringskostnader	124 285	123 149
Kabel-tv	53 003	51 494
Bredband	158 984	158 984
Förbrukningsinventarier	91 926	1 618
Förbrukningsmaterial	12 939	5 971
Hyressättningsavgift m.m.	0	3 980
	3 749 493	3 036 311

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	370 000	420 000
Fastighetsavgift	136 710	132 390
Telefoni och porto	41 409	37 735
Kundförluster övrig fordran	1 482	0
Föreningsgemensamma kostnader	45 569	0
Revisionsarvode	17 349	16 379
Ekonomisk förvaltning	155 768	148 994
Bankkostnader	4 644	3 885
Konsultarvoden	15 250	11 500
Uppmätning installationsbullen	0	485
Underhållsplan	24 504	54 415
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	22 755	15 557
	840 602	846 374

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	204 580	203 500
Lön fastighetsskötare	24 700	0
Lön lokalvårdare	6 250	0
Sociala avgifter	36 427	24 991
Telefonersättningar	2 800	2 800
	274 757	231 291

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 241 796	219 708 700
Inköp	0	533 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 241 796	220 241 796
Ingående avskrivningar	-23 865 579	-21 360 616
Årets avskrivningar	-2 589 966	-2 504 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 455 545	-23 865 579
Redovisat värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående redovisat värde	276 498 051	279 088 017
Taxeringsvärden byggnader	199 200 000	157 400 000
Taxeringsvärden mark	164 800 000	129 600 000
	364 000 000	287 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 604	89 635
Inköp	0	57 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 604	147 604
Ingående avskrivningar	-39 651	-17 928
Årets avskrivningar	-23 247	-21 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 898	-39 651
Utgående redovisat värde	84 706	107 953

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Danske Invest Sv Likviditetsfond 3119,78888 andelar marknadsvärde 3 663 505 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 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	491	5 748
Andra kortfristiga fordringar	-11 904	0
Avräkningskonto förvaltare	5 545 842	5 661 110
	5 534 429	5 666 858

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	42 151	39 983
Kabel-TV	15 020	13 248
Ekonomisk förvaltning	39 938	36 734
Bredband	43 870	39 746
Telefoni	5 280	4 492
Intäkter gästlägenhet och parkering	10 600	51 100
Hyra/leasing maskin	0	978
Hemsida	0	2 243
Besikningskostnader	8 799	0
Övriga serviceavtal	22 330	0
	187 988	188 524

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,230	2025-04-22	34 877 444	35 002 444
Nordea	0,480	2024-04-17	34 004 944	34 628 944
Nordea	2,087	2023-04-20	20 493 628	21 105 628
			89 376 016	90 737 016
Kortfristig del av långfristig skuld			21 242 628	56 128 072

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: 749 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 20 493 628 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	269 272	92 781
Styrelsearvoden	110 200	110 200
Sociala avgifter	26 600	26 600
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	23 889	19 655
Fjärrvärme	120 702	152 584
Avfallskostnader	25 936	20 621
Övrigt	13 955	10 502
Vatten och avlopp	29 350	24 343
Förutbetalda avgifter och hyror	453 780	506 452
Fastighets- och trädgårdsskötsel	21 577	24 561
Reparation	24 762	0
	1 141 023	1 009 299

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hemsidan kommer att vidareutvecklas under år 2023.

I enlighet med beslutet av Föreningsstämma 2022 kommer gemensam el att införas under året. Gemensam el gör det möjligt att installera laddplatser i garaget.

Missfärgade balkongglas och trätrallen på fem altaner kommer att bytas ut.

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Lundborg
Ordförande

Eva Beth Hallberg

Liene Leimanis Bartlett

Fredrik Gussander

Jens Johansson

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

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Liljeholmens_Torg.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-07 18:10:55

Dokumentet är undertecknat av:

 PETER LUNDBORG (19470527XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-30 15:53:50
 EVA-BETH HALLBERG (19530917XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-06 17:35:48
 JENS JOHANSSON (19650408XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-03 14:29:25
 Catrin Moberg (19630404XXXX) Revisor	2023-06-07 18:10:55
 Per Fredrik Emanuel Gussander (19770903XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-30 14:58:10
 Liene Anita Leimanis Bartlett (19790725XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-30 14:26:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Liljeholmens_Torg.pdf (1207794 byte)

18AC6FC3C796A20714767C5857A42C189C66C5C94786CA5CE7DECDF03C0DF7B4419CFE49170F8D6B45A11
C4DFD14C4C1437C8356BCD79A6FE2FE65764DAF9F659

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmens Torg, org. nr 769609-9634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmens Torg för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmens Torg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2023 se digital signatur för datum

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-08 15:06:29

Dokumentet är undertecknat av:

 Catrin Moberg (19630404XXXX) Revisor

2023-06-08 15:06:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (483256 byte)

E01AA5F21E63CFD61BDB38C5804BBC87704D287095042BE7FCD75532935AC4E0FC76A7B06C3FABFF85B9
2404095C5F494A1CA38D3747BF76D4B1AAADD9EB655C

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

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

