

# Årsredovisning 2020

## Brf Liljeholmsterassen

Org nr 769608-9619



[www.fastum.se](http://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 ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit 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 utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Liljeholmsterrassen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Ekonomisk plan

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 april 2018.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

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

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

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

<i>Hyresgäst</i>	<i>Area kvm</i>	<i>Löptid t o m</i>
KF Fastigheter AB	1 202	2025-12-31
McDonalds AB	368	2023-12-31
KTI AB	51	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för verksamhetslokaler.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Servitut

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

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

#### Arrendeavtal

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift för bostäderna. Fastighetsavgiften är indexbaserad och uppgår till 1 429 kr per lägenhet år 2020. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 330 000 000 kr varav byggnadsvärdet är 176 000 000 kr och markvärdet 154 000 000 kr. Värdeåret är 2003.

#### Ekonomisk förvaltning

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

#### Teknisk förvaltning

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 372 kr/kvm boyta per år.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för underhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 40 kr/kvm lägenhetsarea vilket motsvarar 352 tkr. Styrelsen utför kontinuerligt uppdatering av underhållsplanen och den årliga avsättningen bedöms vara 79 kr/kvm bostadsyta. Det motsvarar 700 tkr och är styrelsens förslag till avsättning år 2020.

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

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 april 2020 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Mattias Ahnlund	ordförande, hyresgästfrågor
Malin Gard	sekreterare
Stefan Hansson	ekonomi
Per Elfving	tekniska frågor
Augin Damar	terrassnytt, information och hemsida samt renhållning

#### Suppleanter:

Gun Karlsson	föreningslokal
Niklas Lundén	överlåtelse

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden och styrelsen har haft löpande kontakt i många ärenden om enklare frågor och beslut som hanterades via mejl och telefon. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 189 200 kr exklusive sociala avgifter.

### **Revisorer**

Vid stämman valdes revisionsbyrån Moore Allegretto AB med Eva Stein som auktoriserad revisor.

### **Valberedning**

Valberedning inför föreningsstämman 2021 är Leo Eriksson som är sammankallande.

### **Portombud**

Följande medlemmar är för närvarande portombud för respektive trapphus:

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

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

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### Ekonomi

Ingen höjning av årsavgifter har skett under 2020. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde och likvida medel har ökat med ca 33 tkr vid årets slut.

Räkenskapsåret 2020 har präglats av den pågående Coronapandemin. Styrelsen har fört diskussioner med samtliga lokalhyresgäster. Hyresavtalet med Coop och KTI har omförhandlats. I samband med avtalsförkläningen har styrelsen gett Coop ett investeringsbidrag kopplat till den ombyggnad och renovering av ytskikt i personalutrymme, pentry och toaletter som Coop utförde. Vid samtliga förhandlingar samt avtalsupprättande har en extern jurist deltagit.

Föreningen införde under våren matavfallssortering via Stockholm Vatten och Avfall. Detta som ett led att förbättra sorteringen av föreningens avfall. Matavfallssorteringen är också ekonomiskt fördelaktig för föreningen samt ligger i linje med vad staden kommer att ställa som krav på hushåll från och med 2023.

Under hösten genomfördes en inventering och rensning av cyklar och annat i våra förråd.

#### Utförda underhållsarbeten under 2020

Besiktning av brokonstruktionen

Besiktning av hissar

Besiktning av rökluckor

Besiktning av lekplats

Filterbyten hos Coop och Kemtvätten

Radonmätning i fastigheten med godkänt resultat.

Funktionstest av passersystem och batteribackup

Kontroll av värmeanläggning tak

OVK besiktning utförd hos hyresgäster

Delspolning av avloppsstammar för de lägenheten som haft problem med avloppen genom åren.

Utbyte av tvättmaskin i Liljeholmsgränd 9

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 176 (176) medlemmar. Under året har 11 (9) överlåtelser skett till ett genomsnittspris på 73 004 (73 444) kr per kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningen uppvisar ett positivt resultat exklusive avskrivningar om 1 583 276 kronor.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	9 184	9 716	9 132	9 349	9 745
Resultat efter finansiella poster	-1 482	-445	-1 154	-800	-1 042
Avskrivningar	3 065	3 106	3 108	3 016	3 979
Resultat exkl avskrivningar	1 583	2 661	1 954	2 238	2 937
Soliditet (%)	59,96	59,94	59,70	59,41	66,61
Skuldränta (%)	0,56	0,45	0,45	0,51	0,70
Lån/kvm boarea (kr)	16 942	17 120	17 302	17 642	12 888
Lån/kvm lokalarea+boarea (kr)	14 308	14 458	14 612	14 899	10 884
Årsavgift/kvm (kr)	372	372	372	388	438
Underhållsfond (kr)	3 545	3 205	3 061	3 171	2 264
Underhållsfond/kvm boarea	402	364	348	360	257

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justerat med kostnader för avskrivningar.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Skuldränta

Den totala räntekostnaden dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

### Lån/kvm boarea

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

### Lån/kvm lokalarea + boarea

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

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

### Underhållsfond (kr)

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

### Underhållsfond/kvm

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

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 001 000	133 316 000	3 205 183	-3 776 148	-444 778	<b>232 301 257</b>
Disposition av föregående års resultat			339 771	-784 549	444 778	<b>0</b>
Årets resultat					-1 481 781	<b>-1 481 781</b>
	<b>100 001 000</b>	<b>133 316 000</b>	<b>3 544 954</b>	<b>-4 560 697</b>	<b>-1 481 781</b>	<b>230 819 476</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 560 697
årets förlust	-1 481 781
	<b>-6 042 478</b>

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	700 000
ianspråkats ur underhållsfond	-779 300
i ny räkning överföres	-5 963 178
	<b>-6 042 478</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 184 320	9 715 976
Övriga rörelseintäkter		69 408	57 302
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 253 728</b>	<b>9 773 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 467 108	-5 097 104
Övriga externa kostnader	4	-1 093 055	-1 071 375
Personalkostnader	5	-253 897	-247 145
Avskrivningar		-3 065 057	-3 105 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 879 117</b>	<b>-9 521 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-625 389</b>	<b>251 688</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 392	-696 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-856 392</b>	<b>-696 466</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 481 781</b>	<b>-444 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 481 781</b>	<b>-444 778</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	371 945 469	374 940 443
Inventarier, verktyg och installationer	7	840 989	911 072
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>372 786 458</b>	<b>375 851 515</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	888 000	888 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>888 000</b>	<b>888 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>373 674 458</b>	<b>376 739 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	5 784 067	5 403 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	294 475	280 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 078 542</b>	<b>5 683 357</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 205 150	5 147 875
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 205 150</b>	<b>5 147 875</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 283 692</b>	<b>10 831 232</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>384 958 150</b>	<b>387 570 747</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		233 317 000	233 317 000
Fond för yttre underhåll		3 544 954	3 205 183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>236 861 954</b>	<b>236 522 183</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 560 697	-3 776 147
Årets resultat		-1 481 781	-444 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 042 478</b>	<b>-4 220 925</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>230 819 476</b>	<b>232 301 258</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	149 190 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>149 190 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	149 203 976	1 587 592
Depositionsavgifter		35 500	36 100
Leverantörsskulder		1 044 955	378 624
Skatteskulder		1 402 690	1 228 285
Övriga skulder		82 886	344 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 368 667	2 504 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>154 138 674</b>	<b>6 079 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>384 958 150</b>	<b>387 570 747</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 481 781	-444 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 065 057	3 105 966
Förändring skatteskuld/fordran		-228 171	48 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 355 105</b>	<b>2 709 978</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 876	-17 964
Förändring av leverantörsskulder		666 331	-379 552
Förändring av kortfristiga skulder		-397 936	101 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 606 624</b>	<b>2 414 270</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 573 616	-1 604 077
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 573 616</b>	<b>-1 604 077</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>33 008</b>	<b>810 193</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		9 956 305	9 146 112
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	13	<b>9 989 313</b>	<b>9 956 305</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 274 836	3 272 484
Hyror lokaler	5 487 624	6 002 636
Hyror p-platser och garage	464 230	466 564
Kabel-TV och bredband	1 920	1 920
Hyses- och avgiftsbortfall	-44 290	-27 628
	<b>9 184 320</b>	<b>9 715 976</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	466 336	389 397
Trädgårdsskötsel	110 374	133 348
Städkostnader	160 770	178 651
Hyra av entrémattor	28 361	26 161
Snöröjning/sandning	32 662	186 935
Serviceavtal	48 588	20 159
Hisskostnader	165 219	158 722
Reparationer	1 210 369	1 144 948
Reparation tvättstuga	45 362	16 563
Planerat underhåll	773 921	358 465
Fastighetsel	222 560	231 685
Uppvärmning	1 052 953	1 142 729
Vatten och avlopp	231 546	213 063
Avfallshantering	207 442	185 566
Försäkringskostnader	125 230	120 427
Bredband	322 502	320 077
Hyra för garage	252 000	253 512
Förbrukningsmaterial	10 913	16 696
	<b>5 467 108</b>	<b>5 097 104</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	540 000	479 600
Fastighetsavgift	164 335	158 930
Uppdatering av underhållsplan	0	9 519
Hemsida	6 393	7 186
Porto	10 505	10 393
Konsultarvode	4 074	13 273
Föreningsgemensamma kostnader	14 556	37 731
Revisionsarvode	19 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	177 869	143 435
Bankkostnader	2 600	4 050
Trycksaker	10 002	0
Juridisk konsultation	58 301	127 877
Medlems-/föreningsavgifter	5 054	5 013
Övriga kostnader	80 366	54 368
	<b>1 093 055</b>	<b>1 071 375</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	191 619	188 000
Arvode valberedning	2 850	0
Sociala avgifter	59 428	59 145
	<b>253 897</b>	<b>247 145</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 962 806	399 962 806
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>399 962 806</b>	<b>399 962 806</b>
Ingående avskrivningar	-25 022 363	-22 027 389
Årets avskrivningar	-2 994 974	-2 994 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 017 337</b>	<b>-25 022 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>371 945 469</b>	<b>374 940 443</b>
Taxeringsvärden byggnader	176 000 000	176 000 000
Taxeringsvärden mark	154 000 000	154 000 000
	<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 595 570	1 595 570
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 595 570</b>	<b>1 595 570</b>
Ingående avskrivningar	-684 498	-573 506
Årets avskrivningar	-70 083	-110 992
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-754 581</b>	<b>-684 498</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>840 989</b>	<b>911 072</b>

### Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vindkraftsandelar	888 000	888 000
	<b>888 000</b>	<b>888 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	997 430	594 854
Fordran på Fastum AB, klientkonto	4 784 162	4 808 430
Andra kortfristiga fordringar	2 475	0
	<b>5 784 067</b>	<b>5 403 284</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremie	108 586	81 796
Serviceavtal	5 346	5 241
Hyra för garage och parkering	63 000	63 000
Bredband	80 387	80 624
Förvaltningsarvode	37 156	39 588
Övriga kostnader	0	9 825
	<b>294 475</b>	<b>280 074</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek, 1	0,450	2021-01-30	35 101 277	35 501 277
Stadshypotek, 2	0,450	2021-02-03	41 495 491	41 881 515
Stadshypotek 3	0,524	2021-03-05	35 107 507	35 507 507
Stadshypotek 4	0,548	2021-09-30	37 499 701	37 887 293
			<b>149 203 976</b>	<b>150 777 592</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			149 203 976	1 587 592

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 147 630 360 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 573 616 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	68 776	72 939
Styrelsearvoden	189 200	188 000
Sociala avgifter	59 428	59 145
Revision	21 958	22 600
Fastighetsel	21 323	18 186
Fjärrvärme	133 753	142 203
Fastighetsskötsel och reparationer	126 345	77 844
Förutbetalda avgifter och hyror	1 680 717	1 853 633
Vattenkostnad	32 740	34 557
Avfallshantering	27 464	28 965
Övriga driftskostnader	6 963	6 084
	<b>2 368 667</b>	<b>2 504 156</b>

### Not 13 Kassaflöde -likvida medel vid årets slut

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	5 205 150	5 147 875
Klientkonto hos Fastum AB	4 784 162	4 808 430
	<b>9 989 312</b>	<b>9 956 305</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utbyte av luftfilter i samtliga lägenheter.

Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i några av våra tvättstugor.

Rensning dagvatten parkering, gård och gränd.

Kontroll fågelpiggar.



**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	156 500 000	156 500 000
	<b>156 500 000</b>	<b>156 500 000</b>

Stockholm 2021-

Mattias Ahnlund

Stefan Hansson

Per Elfving

Malin Gard

Augin Damar

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Stein  
Auktoriserad revisor  
Moore Allegretto AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Liljeholmsterrassen.pdf

Kvittensen skapad: 2021-03-05 17:38:37

Dokumentet är undertecknat av:

 EVA STEIN (19620629XXXX) Revisor	2021-03-05 17:38:37
 MALIN GARD (19780127XXXX) Ledamot	2021-03-04 10:58:24
 Per Elfving (19720213XXXX) Ledamot	2021-03-05 14:20:30
 STEFAN HANSSON (19600306XXXX) Ledamot	2021-03-04 13:19:21
 EVGIN DAMAR (19871114XXXX) Ledamot	2021-03-04 12:49:39
 Mattias Bengt Gustaf Ahnlund (19790215XXXX) Ordförande	2021-03-04 12:35:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Liljeholmsterrassen.pdf (264149 byte)

C86BFE16F43DE5345E768F5E908FB9212885100B0134BE193CAE7343A6CF13215EEE01CD0155B2556CC9  
DFB2F1EF568B0795D0306F5F2EFB1575D433EA2CD9EA

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-03-05 17:40:03

Dokumentet är undertecknat av:

---

 EVA STEIN (19620629XXXX) Revisor

2021-03-05 17:40:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (1134806 byte)

74643AEEC101101A3EEA2F21039007601EEC21485661E8D88B3FA3B7359E08601F372F19EDFB54020C95  
27FEC21127520D3608901BC23B5C6ED103429E7A1C26

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Liljeholmsterrassen

Org.nr 769608-9619

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsterrassen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmsterrassen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

#### **Revisorers ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm den 4 mars 2021

Moore Allegretto

---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor