



# Årsredovisning 2022



## Brf Liljeholmsterrassen

Org nr 769608-9619

**fastum**

[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 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 Liljeholmsterrassen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 Brandkontoret 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 1 519 kr per lägenhet år 2022. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 427 000 000 kr varav byggnadsvärdet är 232 000 000 kr och markvärdet 195 000 000 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 2022.

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 20 april 2022 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Niklas Lundén	ordförande, hyresgästfrågor
Anton Hjalmarsson	sekreterare, överlåtelse
Stefan Hansson	ekonomi
Micael Alexandersson	tekniska frågor
Augin Damar	terrassnytt, information och hemsida samt renhållning

#### Suppleanter:

Tova Boustedt	föreningslokal, trädgård
Anders Olsson	hemsida

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har hållit 10 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 193 200 kr exklusive sociala avgifter.

### **Revisorer**

Vid stämman valdes revisionsbyrån Moore Allegretto AB med Elias Haraldsson som auktoriserad revisor.

### **Valberedning**

Valberedning inför föreningsstämman 2023 är:

Erland Karling sammankallande  
Berit Lundin  
Gun Karlsson

### **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 trappusträffar. Styrelsens önskan är att ordningen med portombud finns kvar och att nya portombud för respektive trapphus kan utses vid behov.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under 2022 beslutade styrelsen om en höjning av avgifterna fr.o.m 2023-01-01 till 465 kr/kvm och år. Detta på grund av stigande inflation och ökade räntekostnader som påverkat föreningens ekonomi.

Utförda underhållsarbeten under 2022:

Filterbyten i samtliga lägenheter.

Ny tvättmaskin i Liljeholmsgränd 9

Nytt torkskåp i Liljeholmsgränd 15

Ommålning av parkeringsplatser längs med Liljeholmsgränd

Implementering av "blåljuskod" för att ge tillgång till fastigheten för blåljuspersonal.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 171 (173) medlemmar. Under året har 5 (3) överlåtelser skett till ett genomsnittspris på 98 974 (85 854) kr per kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	9 973	9 551	9 184	9 716	9 132
Resultat efter finansiella poster	-1 208	-87	-1 482	-445	-1 154
Avskrivningar	3 065	3 065	3 065	3 106	3 108
Resultat exkl avskrivningar	1 857	2 978	1 583	2 661	1 954
Soliditet (%)	60,34	60,24	59,96	59,94	59,70
Skuldränta (%)	1,06	0,41	0,56	0,45	0,45
Lån/kvm boarea (kr)	16 577	16 759	16 942	17 120	17 302
Lån/kvm lokalarea+boarea (kr)	14 000	14 154	14 308	14 458	14 612
Årsavgift/kvm (kr)	372	372	372	372	372
Underhållsfond (kr)	3 948	3 466	3 545	3 205	3 061
Underhållsfond/kvm boarea	448	394	402	364	348

#### 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.

### Förändringar i 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	3 465 654	-5 963 178	-87 074	<b>230 732 402</b>
Disposition av föregående års resultat			482 224	-569 298	87 074	<b>0</b>
Årets resultat					-1 208 226	<b>-1 208 226</b>
	<b>100 001 000</b>	<b>133 316 000</b>	<b>3 947 878</b>	<b>-6 532 476</b>	<b>-1 208 226</b>	<b>229 524 176</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 532 476
årets förlust	-1 208 226
	<b>-7 740 702</b>

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	700 000
i ny räkning överföres	-8 440 702
	<b>-7 740 702</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 973 153	9 551 063
Övriga rörelseintäkter		73 781	32 741
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 046 934</b>	<b>9 583 804</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 081 074	-4 725 769
Övriga externa kostnader	4	-1 270 095	-993 238
Personalkostnader	5	-264 065	-257 480
Avskrivningar		-3 065 061	-3 065 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 680 295</b>	<b>-9 041 544</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>366 639</b>	<b>542 260</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 328	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 601 193	-629 335
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 574 865</b>	<b>-629 335</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 208 226</b>	<b>-87 075</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 208 226</b>	<b>-87 075</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	365 955 517	368 950 495
Inventarier, verktyg och installationer	7	700 823	770 906
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>366 656 340</b>	<b>369 721 401</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	8		
Andra långfristiga fordringar		888 000	888 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>888 000</b>	<b>888 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>367 544 340</b>	<b>370 609 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	5 486 481	6 937 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2 016 990	282 291
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 503 471</b>	<b>7 219 305</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 318 067	5 203 200
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 318 067</b>	<b>5 203 200</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 821 538</b>	<b>12 422 505</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>380 365 878</b>	<b>383 031 906</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		3 947 878	3 465 654
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>237 264 878</b>	<b>236 782 654</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 532 476	-5 963 178
Årets resultat		-1 208 226	-87 075
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 740 702</b>	<b>-6 050 253</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>229 524 176</b>	<b>230 732 401</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	145 992 607	147 598 292
Depositionsavgifter		35 800	36 000
Leverantörsskulder		452 482	432 383
Skatteskulder		1 482 470	1 412 120
Övriga skulder		306 784	375 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 571 559	2 444 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>150 841 702</b>	<b>152 299 505</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>380 365 878</b>	<b>383 031 906</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 208 226	-87 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 065 061	3 065 057
Förändring skatteskuld/fordran		343 867	-16 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 200 702</b>	<b>2 961 351</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 720 046	-4 394
Förändring av leverantörsskulder		20 098	-612 572
Förändring av kortfristiga skulder		57 435	369 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>558 189</b>	<b>2 714 042</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 605 685	-1 605 684
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 605 685</b>	<b>-1 605 684</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 047 496</b>	<b>1 108 358</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		11 097 671	9 989 313
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	13	<b>10 050 175</b>	<b>11 097 671</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad 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

	2022	2021
Årsavgifter	3 274 842	3 274 836
Hyror lokaler	6 263 456	5 844 158
Hyror p-platser och garage	465 025	457 049
Kabel-TV och bredband	1 920	1 920
Hyses- och avgiftsbortfall	-32 090	-26 900
	<b>9 973 153</b>	<b>9 551 063</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	505 116	491 956
Trädgårdsskötsel	129 908	133 820
Städkostnader	171 509	171 498
Hyra av entrémattor	33 764	31 973
Snöröjning/sandning	99 215	183 396
Serviceavtal	92 636	46 785
Hisskostnader	183 741	162 239
Reparationer	1 255 108	795 120
Reparation tvättstuga	26 382	64 237
Planerat underhåll	19 984	217 776
Fastighetsel	418 191	246 060
Uppvärmning	1 040 927	1 047 452
Vatten och avlopp	265 793	213 104
Avfallshantering	158 794	176 822
Försäkringskostnader	101 182	125 301
Självrisker	47 300	0
Kabel-tv	74 268	36 832
Bredband	248 168	324 746

Försäkringsersättningar	-50 826	0
Hyra för garage	252 000	252 000
Förbrukningsinventarier	2 048	0
Förbrukningsmaterial	5 866	4 652
	<b>5 081 074</b>	<b>4 725 769</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetskatt	600 000	540 000
Fastighetsavgift	174 685	167 785
Uppdatering av underhållsplan	8 488	0
Hemsida	7 098	5 888
Porto	12 524	8 062
Föreningsgemensamma kostnader	182 623	16 247
Revisionsarvode	19 000	21 000
Ekonomisk förvaltning	158 258	175 125
Bankkostnader	2 324	4 150
Trycksaker	40 625	11 173
Juridisk konsultation	18 220	31 113
Medlems-/föreningsavgifter	5 055	4 930
Övriga kostnader	41 196	7 764
	<b>1 270 096</b>	<b>993 237</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	193 200	193 800
Arvode valberedning	4 000	3 800
Sociala avgifter	65 900	59 880
Utbildning	965	0
	<b>264 065</b>	<b>257 480</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-31 012 311	-28 017 337
Årets avskrivningar	-2 994 978	-2 994 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 007 289</b>	<b>-31 012 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>365 955 517</b>	<b>368 950 495</b>
Taxeringsvärden byggnader	232 000 000	176 000 000
Taxeringsvärden mark	195 000 000	154 000 000
	<b>427 000 000</b>	<b>330 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 051 238	1 051 238
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 051 238</b>	<b>1 051 238</b>
Ingående avskrivningar	-280 332	-210 249
Årets avskrivningar	-70 083	-70 083
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-350 415</b>	<b>-280 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>700 823</b>	<b>770 906</b>

### Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vindkraftsandelar	888 000	888 000
	<b>888 000</b>	<b>888 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	749 974	1 023 491
Fordran på Fastum AB, klientkonto	4 732 107	5 894 471
Andra kortfristiga fordringar	4 400	19 052
	<b>5 486 481</b>	<b>6 937 014</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	88 032	83 576
Serviceavtal	9 166	5 346
Hyra för garage och parkering	0	63 000
Bredband kabeltv	80 624	80 564
Förvaltningsarvode	41 312	41 832
Övriga kostnader	0	7 973
Hemsida	4 900	0
Fjärrvärme avtal 5 år 60 mån	1 792 956	0
	<b>2 016 990</b>	<b>282 291</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek, 1	2,357	2023-01-30	34 301 277	34 701 277
Stadshypotek, 2	2,396	2023-02-03	40 659 307	41 077 399
Stadshypotek 3	2,805	2023-03-07	34 307 507	34 707 507
Stadshypotek 4	3,174	2023-09-30	36 724 516	37 112 109
			<b>145 992 607</b>	<b>147 598 292</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			145 992 608	147 598 292

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: 145 992 608 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 605 684 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	361 340	63 785
Styrelsearvoden	193 200	190 400
Sociala avgifter	69 643	59 933
Revision	21 945	22 345
Fastighetsel	54 727	16 036
Fjärrvärme	139 351	36 722
Snöröjning o sandning	14 150	36 011
Fastighetsskötsel och reparationer	141 043	71 319
Förutbetalda avgifter och hyror	1 500 058	1 890 588
Vattenkostnad	47 634	39 518
Avfallshantering	14 724	11 675
Övriga driftkostnader	13 744	6 639
	<b>2 571 559</b>	<b>2 444 971</b>



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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handelsbanken	5 318 067	5 203 200
Klientkonto hos Fastum AB	4 732 107	5 894 471
	<b>10 050 174</b>	<b>11 097 671</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	156 500 000	156 500 000
	<b>156 500 000</b>	<b>156 500 000</b>

Stockholm 2023-

Niklas Lundén

Stefan Hansson

Anton Hjalmarsson

Micael Alexandersson

Augin Damar

Min revisionsberättelse har lämnats

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor  
Moore Allegretto AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Liljeholmsterrassen.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-16 08:42:43

Dokumentet är undertecknat av:

 MICHAEL ALEXANDERSSON (19581101XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-15 23:53:21
 ANTON KALENGO HJALMARSSON (19740806XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-14 16:35:01
 EVGIN DAMAR (19871114XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-15 11:51:10
 STEFAN HANSSON (19600306XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-14 20:49:35
 Niklas Erik Lundén (19930713XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-15 17:48:39
 Elias Lars Magnus Haraldsson (19850125XXXX) Revisor	2023-03-16 08:42:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Liljeholmsterrassen.pdf (274277 byte)

E5A96AB7359630D13F8C4B2C66C3F1C4E5DB5A2CBCEFB6A05C52BA7E3A5B8CEE8E801250507BD9E1741A  
802C00FC209BB819567617AFBA7F195CE70BF96AC8EC

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



# 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 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm

Moore Allegretto AB

---

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2023 08:39

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson - 16.03.2023 08:38

DOCUMENT ID:

rkX7OPHXln

ENVELOPE ID:


SJXdBll2-rkX7OPHXln

DOCUMENT NAME:

19220 Brf Liljeholmsterrassen 220101-221231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Haraldsson	 Signed	16.03.2023 08:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25)
elias.haraldsson@mooresweden.se	Authenticated	16.03.2023 08:39	Low	IP: 213.80.18.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed