

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1

769628-4178

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **ändelser under året**

Under våren har vi fortsatt inreda cykel och barnvagnsrum samt installerat 15 cykel platser i garaget för uthyrning. Det kommer även att installeras fler elbilsladdare i garaget under 2023.

För att fortsätta utveckla vår baksida har vi köpt in nya utemöbler samt installerat vattenkran utomhus vid pallkragarna i hus 5.

Vi har installerat matavfallssortering i soprummen och målat om golven. Vi har även målat om golven vid entren till hissarna. Vi har anordnat en grillfest.

Inga händelser har skett som påverkat ekonomin väsentligt.

#### **Bostadsrättsföreningen**

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-22.

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1-15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler. Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Stockholm Reservoaren 10.

Inflyttning har skett under hösten 2017.

Fastigheten består av 79 lägenheter, total BOA c:a 4 675 kvm.

Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser i garage.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde i Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning har skett under vintern 2020.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutliga anskaffningskostnaden har uppgått till 340 600 000.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t.o.m 2022-06-07

Mikael Wretman	ledamot	ordförande
Victoria Warkander	ledamot	
Andreas Pettersson	ledamot	
Richard Wennerholm	ledamot	

Suppleant har varit Shahin Hajbarati.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-07

Mikael Wretman	ledamot	ordförande
Victoria Warkander	ledamot	
Richard Wennerholm	ledamot	
Rikard Auregård	Ledamot	

Suppleant har varit Andreas Pettersson.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st under år 2022 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-07

### Revisor

Resul Hamurcu  
Auktoriserad Revisor

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Helpia Ekonomi AB.

### Årsavgifter

För närvarande är årsavgiften för 2023 oförändrad.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsbörjan	119
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal medlemmar vid räkenskapsbörjan	115

### Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-22

### Försäkringar

Föreningen har försäkringar hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 144	4 179	4 560	4 116
Resultat efter finansiella poster	-1 338	-1 036	-223	-612
Soliditet (%)	80,2	80,0	79,4	79,7

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	270 470 000	333 655	-1 781 855	-1 036 101	<b>267 985 699</b>
Avsättning yttre fond		150 370	-150 370		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 036 101	1 036 101	<b>0</b>
Årets resultat				-1 338 283	<b>-1 338 283</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>270 470 000</b>	<b>484 025</b>	<b>-2 968 326</b>	<b>-1 338 283</b>	<b>266 647 416</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 968 326
årets förlust	-1 338 283
	<b>-4 306 609</b>
behandlas så att reservering av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	213 458
	-4 520 067
	<b>-4 306 609</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 143 563	4 179 167
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 143 563</b>	<b>4 179 167</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 103 408	-1 990 965
Övriga externa kostnader	4	-169 571	-158 505
Personalkostnader	5	-132 471	-125 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 120 327	-2 112 987
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 525 777</b>	<b>-4 387 537</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-382 214</b>	<b>-208 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-956 069	-827 731
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-956 069</b>	<b>-827 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 338 283</b>	<b>-1 036 101</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 338 283</b>	<b>-1 036 101</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 338 283</b>	<b>-1 036 101</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	331 195 000	333 175 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	252 904	347 965
Inventarier, verktyg och installationer	10	114 172	144 313
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>331 562 076</b>	<b>333 667 278</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>331 562 076</b>	<b>333 667 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 113	772 336
Övriga fordringar	11	650	42 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	229 570	52 560
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>315 333</b>	<b>867 621</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		942 995	813 520
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>942 995</b>	<b>813 520</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 258 328</b>	<b>1 681 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>332 820 404</b>	<b>335 348 419</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		270 470 000	270 470 000
Fond för yttre underhåll		634 395	484 025
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>271 104 395</b>	<b>270 954 025</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-2 968 326	-1 781 855
Årets resultat		-1 338 283	-1 036 101
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 306 609</b>	<b>-2 817 956</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>266 797 786</b>	<b>268 136 069</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	42 400 000	43 878 003
<b>Summa långfristiga skulder</b>	13, 15	<b>42 400 000</b>	<b>43 878 003</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13, 16	22 854 003	22 003 052
Leverantörsskulder		214 290	164 244
Skatteskulder		83 460	83 460
Övriga skulder		61 911	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		408 954	1 083 591
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 622 618</b>	<b>23 334 347</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>332 820 404</b>	<b>335 348 419</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Avsättningar till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivning för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

#### Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	120 år
Markanläggningar	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för räntekostnader till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning. Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

#### Nettoomsättning

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Intäkternas fördelning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 521 101	3 521 100
Hyror garage	540 420	602 430
Avgift andrandsuthyrning	16 500	9 460
Övriga intäkter	4 626	596
Öresavrundning	35	38
Överlåtelse och pantsättning	35 484	21 206
InCharge laddningsstationer	8 289	24 336
Fördelning samfällighetskostnader	17 108	0
	<b>4 143 563</b>	<b>4 179 166</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
<b>Fastighetsskötsel och städning</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	240 850	137 055
Städning och entrémattor	160 837	161 338
Trädgård	101 608	58 997
Serviceavtal	77 180	163 686
Hiss	12 586	26 320
Förbrukningsmaterial	14 618	23 742
Entrémattor	32 388	30 420
Snöröjning	39 250	31 294
	<b>679 317</b>	<b>632 852</b>
<b>Reparationer</b>		
Lås & portar	57 964	41 857
Reparationer övrigt	32 427	56 253
	<b>90 391</b>	<b>98 110</b>
<b>Taxabundna kostnader och uppvärmning</b>		
Fastighetsel	425 873	325 152
Värme	422 312	483 451
Vatten och avlopp	135 167	132 924
Sophämtning	51 355	39 436
Grovsopor källsortering	54 502	57 513
	<b>1 089 209</b>	<b>1 038 476</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	72 121	55 429
Fastighetsskatt	41 730	41 730
Kabel-TV	130 640	131 377
	<b>244 491</b>	<b>228 536</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 103 408</b>	<b>1 997 974</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisionsarvode (extern revisor)	36 875	49 525
Programvaror	4 744	8 384
Förvaltningsarvode	96 744	83 229
Konsultarvode	4 375	4 375
Bankkostnader	5 587	5 982
IT-tjänster	4 499	0
Övriga externa kostnader	16 747	0
	<b>169 571</b>	<b>151 495</b>

#### Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelsearvode samt sociala kostnader</b>		
styrelsearvode	100 800	95 176
Sociala kostnader	31 671	29 904
	<b>132 471</b>	<b>125 080</b>

#### Not 6 Avskrivning av materiella och anläggningstillgångar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnad	1 980 000	1 980 000
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	95 061	95 062
Inventarier och verktyg	45 266	37 925
	<b>2 120 327</b>	<b>2 112 987</b>

#### Not 7 Resultat från finansiella investeringar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	955 724	826 805
Övriga räntekostnader	345	926
	<b>956 069</b>	<b>827 731</b>

## Not 8 Byggnader och mark

Stockholm Reservoaren 10

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	340 600 000	340 600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>340 600 000</b>	<b>340 600 000</b>
Ingående avskrivningar	-7 425 000	-5 445 000
Årets avskrivningar	-1 980 000	-1 980 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 405 000</b>	<b>-7 425 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>331 195 000</b>	<b>333 175 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	159 000 000	109 173 000
Taxeringsvärden mark	102 000 000	59 000 000
	<b>261 000 000</b>	<b>168 173 000</b>
Bokfört värde mark	103 000 000	103 000 000
	<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</b>

Rättelse av IB har skett då fel i not noterats.

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 310	475 310
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>475 310</b>	<b>475 310</b>
Ingående avskrivningar	-127 345	-32 283
Årets avskrivningar	-95 061	-95 062
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-222 406</b>	<b>-127 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>252 904</b>	<b>347 965</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 624	53 176
Inköp	15 125	136 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 749</b>	<b>189 624</b>
Ingående avskrivningar	-45 311	-7 386
Årets avskrivningar	-45 266	-37 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-90 577</b>	<b>-45 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 172</b>	<b>144 313</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	650	42 725
	<b>650</b>	<b>42 725</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga förutbetalda kostnader	204 146	28 676
Fastighetsförsäkring	25 424	23 884
	<b>229 570</b>	<b>52 560</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea 39788833543	1,70	2023-03-15	22 854 003	22 971 055
Nordea 39788891071	0,97	2022-03-16	0	21 910 000
Nordea 39788833543	2,03	2027-03-17	21 400 000	0
Nordea 39798272285	0,81	2026-03-18	21 000 000	21 000 000
			<b>65 254 003</b>	<b>65 881 055</b>

### Not 14 Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Låneskuld med förfallodag mellan 2-5 år efter balansdagen	42 400 000	43 878 003
	<b>42 400 000</b>	<b>43 878 003</b>

### Not 16 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skulder	22 854 003	22 003 052
	<b>22 854 003</b>	<b>22 003 052</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	70 230 000	70 230 000
	<b>70 230 000</b>	<b>70 230 000</b>

## **Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Stockholm

Mikael Wretman  
Ordförande

Victoria Warkander

Richard Wennerholm

Rikard Auregård

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats

Resul Hamurcu  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MIKAEL WRETMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19590403xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2023-04-25 08:33:48 UTC



## Richard Eric Wennerholm

Styrelseledamot

Serienummer: 19781202xxxx

IP: 85.225.xxx.xxx

2023-04-25 14:09:05 UTC



## VICTORIA WARKANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19760117xxxx

IP: 194.14.xxx.xxx

2023-04-25 15:48:09 UTC



## RIKARD AUREGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: 19911205xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-04-26 10:05:29 UTC



## RESUL HAMURCU

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19821029xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-04-26 15:31:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: QSNHL-XGLWL-AADEE-WEGOA-30XZZ-3P4L8

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>