



Foto: Citycon/TMRW

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Liljeholmens Port

Brf Liljeholmens Port
769611-6750

Styrelsen för Brf Liljeholmens Port, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Allmänt om verksamheten

Information om föreningen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Registrering, stadgar och adress

Föreningen registrerades den 19 november 2004. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 5 februari 2005 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 september 2018. Föreningens adress är Liljeholmstorget 12, 117 61 Stockholm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 september 2020 och extra föreningsstämma hölls den 25 november 2020.

Styrelse

Elisabeth Brolin	Ledamot	Sekreterare
Roger Ekström	Ledamot	Ordförande
André Eriksson	Ledamot	
Wilhelm Johannisson	Ledamot	
Tomas Johansson	Ledamot	Vice ordförande
Mikael Lindroos	Ledamot	
Bo Zander	Ledamot	
Jesper Boqvist	Suppleant	
Hogir Dogan	Suppleant	
Riccardo Sven Risuleo	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har hållit 15 (12) protokollförda sammanträden under året. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

Catrin Moberg, KPMG	Ordinarie (Ersätter Jan-Ove Brandt, KPMG)
Sophie Bergström	Ordinarie medlemsrevisor
Suppleant utses vid behov av KPMG	

Valberedning

Carina Ekblad	
Beatrice Hasani	Sammankallande

Trapphusvärdar

Vakant	Liljeholmstorget 4 jan-juni
Gaziza Shamsi	Liljeholmstorget 4 juli-dec
Vakant	Liljeholmstorget 6
Gunilla Bood	Liljeholmstorget 8
Carina Ekblad	Liljeholmstorget 10
Mikael Lindroos	Liljeholmstorget 12 jan-mars
Vakant	Liljeholmstorget 12 april-dec
Alexander Farnsworth	Liljeholmstorget 14
Yanyan Eriksson Fann	Liljeholmstorget 16
Wiva Asplund	Liljeholmstorget 18
Folke Brolin	Liljeholmstorget 20 B

Beskattning

Föreningen betalar full fastighetsavgift för bostäderna (1 429 kr/lägenhet). Fastighetsskatten för föreningens garage och lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garageplatser samt frivilligt momsregistrerad för lokaler med momspliktig verksamhet.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Ingen förändring förväntas i framtiden.

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen hade vid årets slut 210 (213) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 15 (15) överlåtelse skett. Det genomsnittliga priset för marknadsmässiga överlåtelse har varit 66 900 kr/kvm (63 000 kr/kvm).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring s.k. BRF Försäkring (SBC) tecknad hos Proinova AB, Helsingborg. Försäkringsgivare är Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Finansiering

Föreningens fastighetslån är 2020-12-31 placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Löptid	Belopp (kr)	Ränta (%)
Nordea	Rörlig	29 000 000	0,269 *)
Nordea	Rörlig	17 000 000	0,304 *)
Nordea	Rörlig	14 300 000	0,361 *)
Nordea	Rörlig	15 500 000	0,384 *)
Nordea	2021-02-26	15 692 500	3,215 **)
Nordea	2022-02-16	14 000 000	1,500
Nordea	2023-01-18	16 300 000	1,650
Nordea	2023-02-15	15 464 250	1,600
Nordea	2024-01-07	16 300 000	1,200

*) STIBOR 3 månader plus aktuell kreditmarginal som omförhandlas varje år.

***) Swapräntelån. Fast ränta plus aktuell kreditmarginal som omförhandlas varje år.

Andelen lån till rörlig ränta är 49,4% (39,3%) och till fast ränta 50,6% (60,7%).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AN" and "EW".

Swapräntelån

Föreningen har åren 2011 och 2012 tecknat fyra swapräntelån, varav två har omsatts tidigare år och ett har omsatts under året. I en ränteswap (räntebyte) betalas en fast ränta under en viss period samt erhålls en rörlig ränta under samma period. Den rörliga räntan är STIBOR 3 månader.

Kopplat till ränteswapen finns ett traditionellt hypotekslån på samma belopp med rörlig ränta. Den rörliga räntan är STIBOR 3 månader. Till den räntan läggs den kreditmarginal som banken tar ut på rörliga lån. Kreditmarginalen kan variera över tiden.

Sammantaget innebär detta att föreningen erhåller samma ränta från ränteswapen som ska betalas på hypotekslånet (exkl. kreditmarginalen). Nettokostnaden för lånet blir då den fasta räntan som betalas till ränteswapen plus kreditmarginalen på det rörliga lånet.

Viktigare händelser under året

Årsavgiften sänktes med 5% fr.o.m. 2020-01-01.

Fastighetslånen har amorterats med 2,5 miljoner kronor.

En ny hemsida anpassad för mobiltelefoner lanserades i januari.

Administrationen av garagen flyttades från Apcoa till SBC 2020-10-01.

Dörrarna ut ur garaget har kompletterats med brickläsare och förstärkts.

Kamerasystemet i garaget uppgraderades med nya kameror och kompletterades med två kameror i portalen.

Fasadprojektets etapp 2 som omfattar gårdsdelen av vår fastighet inleddes under september och kommer att pågå cirka ett år.

Viktigare händelser under 2021

Årsavgiften sänks med 10% fr.o.m. 2021-01-01.

Alla maskiner i tvättstugorna ersätts med nya i januari (405 tkr)

Underhåll av entrédörrarna (30 tkr).

Underhåll av fläktar i ventilationssystemet (140 tkr).

Utbyte av delar av styrsystemet i undercentralen (325 tkr).

OVK-besiktning och filterbyte i lägenheterna (335 tkr).

Information om fastigheten

Byggnad och tomt

Föreningen förvärvade den 15 december 2004 fastigheten Karet 2 i Stockholms kommun. Den friköpta tomtens areal är 4 277 m². Byggnaden har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Föreningens 143 bostadsrättslägenheter är belägna i ett flerbostadshus med nio trapphus i 6 eller 7 våningsplan (varav ett i markplan). Den totala ytan är 19 160 m² varav boytan är 11 116 m².

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning. Föreningens datafibernet är anslutet till Stockholms Stadsnät. Föreningen har kabel-TV från Com Hem.

För extern uthyrning finns i fastigheten fyra butikslokaler samt tre mindre lagerlokaler med en sammanlagd yta om 428 m². Under fastigheten finns två garage i två plan med totalt 148 p-platser, varav 50 är avsedda för extern uthyrning. 16 av platserna är försedda med laddbox och tre har reserverats som gästparkeringsplatser. I två källarplan finns lägenheternas förråd

Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

- 1 rum och kök – 14 stycken
- 2 rum och kök – 72 stycken
- 3 rum och kök – 33 stycken
- 4 rum och kök – 17 stycken
- 5 rum och kök – 7 stycken

Lokaler upplåtna med hyresrätt

<i>Hyresgäst</i>	<i>Momsplikt</i>	<i>Yta/platser</i>	<i>Löptid</i>	<i>T.o.m.</i>
Liljeholmens Förmedling (Notar)	Ja	130 m ²	3 år	2023-09-30
LH Klippotek	Ja	113,5 m ²	3 år	2023-09-30
Harmony Spa & Beauty	Ja	64,5 m ²	3 år	2023-09-30
Körkortshuset	Ja	67 m ²	3 år	2023-09-30
Liljeholmens Förmedling (Notar)	Ja	9 m ²	1 år	2023-09-30
Liljeholmsgrillen	Ja	15 m ²	1 år	2021-03-31
Acquiro Commerce AB	Ja	29 m ²	1 år	2021-08-31

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal för max 30 personer med övernattningsrum, barnvagnsrum i alla entréer (utom i 14), två tvättstugor, fyra cykelrum, ett hobbyrum samt 10 extra källarförråd för uthyrning till medlemmar.

Föreningslokalen var uthyrd 139 (220) dygn och gästparkeringsplatserna 694 (871) dag- eller nattpass. Intäkten för den interna uthyrningen, inklusive extra källarförråd, har varit 106 700 kr (117 750 kr).

Samfälligheter

Som en ersättning för de gemensamhetsanläggningar som ursprungligen planerades, har föreningen tillsammans med Brf Liljeholmens Torg ingått ett samarbetsavtal för att reglera skötseln av garage, gårdar och övriga gemensamma angelägenheter. De två föreningarna har bildat en samarbetskommitté som sammanträdde 2 (3) gånger under 2020.

Väsentliga servitut

Föreningen omfattas av ett flertal servitut. Samtliga finns registrerade i den ekonomiska planen. De viktigaste är belastande servitut för körtytor på gården vid in- och utfart till garagen samt för bussterminalen (Karet 1, Karet 3 och Vänthallen 1). Föreningen har servitut till förmån för fastigheten avseende tillgång till den övre innergården hos Brf Liljeholmens Torg (Karet 1).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen hanteras sedan 2013 av SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum). Avtalet är förlängt för 2021. Fr.o.m. 2020-10-01 har SBC övertagit garageadministrationen från Apcoa.

Fastighetsskötsel

REPE Fastighets AB har anlitats för fastighetsskötseln, Städpoolen AB har anlitats för städning av gemensamma utrymmen och Målarträd för skötsel av planteringar. Avtalen med Städpoolen AB och Målarträd är förlängda för 2021. Avtalet med REPE upphör 2021-04-30.

Ekonomisk utveckling

Tabell 1 – historiska finansiella nyckeltal

	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning, tkr	10 410	10 361	10 494	10 628	9 865
Resultat efter finansiella poster, tkr	-844	-1 939	-823	-887	-197
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	2 513	1 407	2 553	2 516	3 184
Eget kapital, tkr	279 282	277 339	276 516	275 629	275 432
Taxeringsvärde totalt, tkr	294 050	294 050	294 050	387 200	387 200
Taxeringsvärde byggnad, tkr	191 800	191 800	191 800	217 200	217 200
Soliditet (eget kapital/tillgångar)	62,9%	63,0%	63,1%	63,5%	63,8%
Årsavgift, kr/m ² bostadsrättsyta	602	542	542	542	514
Hysesintäkt, kr/m ² lokalyta (ej lagerlokaler)	3 434	4 011	3 789	3 983	4 0528
Hysesintäkt, kr/p-plats	9 629	10 520	13 698	13 904	14 002
Fastighetslån, kr/m ² bostadsrättsyta	14 577	14 397	14 262	14 039	13 814
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	55,1%	54,4%	53,9%	40,9%	40,4%
Avsättning till underhållsfond, kr/m ² byggnadsyta	25	25	44	45	45
Uttag ur underhållsfond, kr/m ² byggnadsyta	10	6	39	45	6
Avskrivningar, kr/m ² byggnadsyta	171	170	172	178	176

Tabell 2 – historiskt kassaflöde

	2016	2017	2018	2019	2020
Likvida medel vid årets början	3 318 297	3 172 319	2 569 009	3 735 490	3 255 401
Årets resultat	-843 958	-1 942 510	-822 994	-887 287	-197 091
Avskrivningar	3 358 129	3 346 839	3 376 363	3 403 838	3 381 055
Förändring av korta fordringar	-20 490	-80 383	-26 381	2 849	345 348
Förändring av korta skulder	-697 959	411 237	317 652	-516 489	348 095
Kassaflöde löpande verksamhet	1 795 722	1 735 183	2 844 640	2 002 911	3 877 407
Förändring långfristiga skulder	-2 000 000	-2 000 000	-1 500 000	-2 483 000	-2 500 000
Kassaflöde finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 000 000	-1 500 000	-2 483 000	-2 500 000
Materiella anläggningstillgångar	58 300	-338 493	-178 159	0	-235 733
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Kassaflöde investeringsverksamhet	58 300	-338 493	-178 159	0	-235 733
Årets kassaflöde	-145 978	-603 310	1 166 481	-408 089	1 141 674
Likvida medel vid årets slut	3 172 319	2 569 009	3 735 490	3 255 401	4 395 075

Tabell 3 – sparande *)

	2016	2017	2018	2019	2020
Årets resultat	-843 958	-1 939 428	-822 994	-887 287	-197 091
Avskrivningar	3 358 129	3 346 839	3 376 363	3 403 838	3 381 055
Sparande, kr	2 514 171	1 407 411	2 553 369	2 516 551	3 183 964
Kr/m ² bostadsrättsyta	226	127	230	226	286

*) Den del av årsavgifterna som inte använts till löpande kostnader. Överskott används till planerade investeringar, amorteringar eller sänkning av årsavgiften.

Tabell 4 – föreningens planerade underhåll (tkr)

Byggdela	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027-29	2030-32	Summa
Mark	39				107		21		167
Utvändigt	308				30	26		586	950
Invändigt	321	11	11	11	11	1 538	34	1 027	2 964
VVS	246	37		50	156	416	100	317	1 322
El					39	1 323		143	1 505
Transportanordningar						2 183			2 183
Styr och övervakning	8					85			93
Utrustning	98						30	960	1 088
Summa	1 020	48	11	61	343	5 571	185	3 033	10 272

Ursprunglig underhållsplan upprättad 2009-09-21 och senast uppdaterad 2018-10-19.

Tabell 5 – prognos kassaflöde

	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Ingående balans likvida medel</i>	4 397 075	5 316 575	6 730 762	8 189 711	9 598 962
Årsavgifter	5 717 000	5 717 000	5 717 000	5 717 000	5 717 000
Hysesintäkter	3 594 000	3 665 880	3 739 198	3 813 982	3 890 261
El, varmvatten och övriga intäkter	1 309 000	1 335 180	1 361 884	1 389 121	1 416 904
Summa rörelseintäkter	10 620 000	10 718 060	10 818 081	10 920 103	11 024 165
Driftkostnader	-4 104 000	-4 186 080	-4 269 802	-4 355 198	-4 442 302
Föreningskostnader	-494 500	-504 390	-514 478	-524 767	-535 263
Personalkostnader	-290 000	-295 800	-301 716	-307 750	-313 905
Periodiskt underhåll	-1 020 000	-48 000	-11 000	-61 000	-343 000
Avskrivningar	-3 409 000	-3 374 910	-3 341 161	-3 307 749	-3 274 672
Summa rörelsekostnader	-9 317 500	-8 409 180	-8 438 156	-8 556 465	-8 909 141
Kassaflöde före finanskostnader	4 711 500	5 683 790	5 721 086	5 671 388	5 389 695
Räntekostnader	-2 292 000	-2 269 603	-2 262 137	-2 262 137	-2 262 137
Amorteringar *)	-1 500 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000
Nya fastighetslån	0	0	0	0	0
Årets kassaflöde	919 500	1 414 187	1 458 949	1 409 251	1 127 558
<i>Utgående balans likvida medel</i>	5 316 575	6 730 762	8 189 711	9 598 962	10 726 521

Antaganden i prognosen

- En oförändrad årsavgift.
- En genomsnittlig årlig ökning av hyresintäkter med 2%.
- En årlig ökning av drifts- och personalkostnader med 2%.
- Ett oförändrat ränteläge.

*) Enligt styrelsens policy för skuldhantering ska lån med bunden ränta om möjligt vara amorteringsfria. Överlikviditet används som sparande till planerade investeringar eller amorteringar vid omsättning av lån. Under 2020 amorterades i enlighet med denna policy 2,5 milj kronor.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	85 866 000	0	0	85 866 000
Upplåtelseavgifter	191 794 050	0	0	191 794 050
Fond för yttre underhåll	4 430 491	858 000	-857 502	4 429 993
S:a bundet eget kapital	282 090 541	858 000	-857 502	282 090 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 461 441	-858 000	-29 785	-5 573 656
Årets resultat	-197 091	-197 091	887 287	-887 287
S:a ansamlad förlust	-6 658 531	-1 055 091	857 502	-6 460 943
S:a eget kapital	275 432 010	-197 091	0	275 629 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-197 091
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 603 441
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-858 000</u>
Summa balanserat resultat	-6 658 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>118 538</u>
I ny räkning överförs	-6 539 994

Avsättning till föreningens fond för yttre (periodiskt) underhåll ska enligt stadgarna göras enligt upprättad underhållsplan. Om sådan saknas ska avsättning göras med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel är nuvarande medlemmars bidrag till framtida planerat underhåll på fastigheten.

Fr.o.m. 2018 reserveras 858 000 kr till fonden för yttre underhåll baserat på underhållsplan uppdaterad 2018-10-19.

Det negativa balanserade resultatet är en följd av att Bokföringsnämnden slagit fast att det fr.o.m. 2014 inte längre är tillåtet att tillämpa progressiv avskrivning på fastigheten. Underskottet är "bokföringstekniskt" och påverkar inte föreningens likviditet eller kassaflöde negativt (se tabellerna 2 och 5 på föregående sidor).

Så länge styrelsen håller fast vid principen att inte höja årsavgifterna på grund av regeländringen samtidigt som den nya avskrivningsregeln förblir oförändrade kommer det bokförda resultatet varje år att bli cirka 2,5 miljoner lägre än innan regeländringen.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 860 175	10 620 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 061	7 325
Summa rörelseintäkter		9 865 235	10 628 275
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 628 226	-4 961 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 943	-373 282
Personalkostnader	Not 6	-323 842	-280 296
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 381 055	-3 403 838
Summa rörelsekostnader		-7 773 066	-9 019 072
RÖRELSERESULTAT		2 092 169	1 609 203
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 358	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 292 618	-2 496 609
Summa finansiella poster		-2 289 260	-2 496 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-197 091	-887 287
ÅRETS RESULTAT		-197 091	-887 287

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like Erik, HIL, WJ, and Em.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13	
	421 736 699	424 882 021
Summa materiella anläggningstillgångar	421 736 699	424 882 021
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i Sveriges Vindkraftkooperativ		
	5 610 600	5 610 600
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 610 600	5 610 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	427 347 299	430 492 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 784	8 100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	2 713 294	3 074 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	
	0	343 032
Summa kortfristiga fordringar	2 719 078	3 425 748
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 683 780	180 784
Summa kassa och bank	1 683 780	180 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 402 858	3 606 532
SUMMA TILLGÅNGAR	431 750 158	434 099 153

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P60", "11.2", "WJ", and "Em".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 660 050	277 660 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 430 491	4 429 993
Summa bundet eget kapital		282 090 541	282 090 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 461 441	-5 573 656
Årets resultat		-197 091	-887 287
Summa fritt eget kapital		-6 658 531	-6 460 943
SUMMA EGET KAPITAL		275 432 010	275 629 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	62 064 250	75 824 750
Summa långfristiga skulder		62 064 250	75 824 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	91 492 500	80 232 000
Leverantörsskulder		538 453	461 679
Skatteskulder		905 258	850 602
Övriga skulder		125 023	89 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 192 663	1 011 412
Summa kortfristiga skulder		94 253 898	82 645 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		431 750 158	434 099 153

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder även om fortsatt belåning sker hos bank.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Yttre anläggningar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	15-30 år	15-30 år
Port	5 år	5 år
Garage/parkering	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 717 504	6 020 625
Hyror lokaler momspliktiga	1 521 910	1 493 713
Hyror garage/parkering moms	967 257	987 587
Hyror garage/parkering	1 105 049	1 070 148
Hyror parkering	43 600	36 250
Hyror förråd	33 300	33 300
Varmvattenintäkter	154 668	364 137
Elintäkter	0	531 249
Elintäkter moms	245 696	726
Gemensamhetslokal	29 800	48 200
Avgift andrahandsuthyrning	41 398	34 990
Öresutjämning	-8	24
	9 860 175	10 620 950

ZAH 11.2
OKV
WJ
Em

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	5 061	7 325
		5 061	7 325

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	146 938	145 167
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 393	37 648
	Snöröjning/sandning	4 749	8 562
	Städning entreprenad	180 368	176 566
	Städning enligt beställning	79 374	0
	Mattvätt/Hyrmattor	40 390	39 541
	Hissbesiktning	13 852	13 866
	Myndighetstillsyn	2 400	2 360
	Bevakning	91 783	51 449
	Garage/parkering	24 551	253 464
	Sophantering	4 582	10 603
	Serviceavtal	209 454	168 857
	Förbrukningsmateriel	7 298	50 108
	Störningsjour och larm	1 785	0
	Brandskydd	68 214	34 855
		914 131	993 045
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 211
	Gemensamma utrymmen	1 211	656
	Tvättstuga	39 942	5 043
	Sophantering/återvinning	0	10 791
	Entré/trapphus	14 982	9 231
	Lås	56 752	39 318
	VVS	41 365	26 316
	Värmeanläggning/undercentral	25 083	36 155
	Elinstallationer	7 044	39 091
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	780	0
	Hiss	102 534	94 539
	Huskropp utvändigt	0	1 101
	Mark/gård/utemiljö	16 718	17 845
	Garage/parkering	33 071	6 678
	Skador/klotter/skadegörelse	36 481	7 484
	Vattenskada	0	31 176
		375 961	326 635
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	110 525
	Entré/trapphus	0	12 015
	Installationer	0	85 645
	Värmeanläggning	0	71 529
	Ventilation	0	124 968
	Elinstallationer	0	452 819
	Garage/parkering	118 538	0
		118 538	857 502

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like ZANE, EUN, and others.

Not 4 fortsättning	2020	2019
Taxebundna kostnader		
El	563 246	881 973
Värme	508 356	760 957
Vatten	180 276	184 407
Sophämtning/renhållning	98 436	71 046
Grovsopor	62 943	60 937
	1 413 257	1 959 320
Övriga driftkostnader		
Försäkring	148 081	177 325
Kabel-TV	91 553	89 151
Bredband	110 358	109 767
	349 992	376 243
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	456 347	448 911
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 628 226	4 961 656

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	1 354	13 214
	Tele- och datakommunikation	58 877	39 751
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Hysesförluster	46 187	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 677	26 428
	Föreningskostnader	39 093	35 909
	Styrelseomkostnader	0	611
	Fritids- och trivselkostnader	1 551	3 908
	Studieverksamhet	0	429
	Förvaltningsarvode	184 355	184 403
	Administration	17 323	20 354
	Korttidsinventarier	29 487	6 861
	Konsultarvode	22 417	25 816
	Tidningar facklitteratur	2 002	1 001
	Föreningsavgifter	6 011	5 969
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 810	8 630
		439 943	373 282

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	271 963	227 429
	Sociala kostnader	51 879	52 867
		323 842	280 296

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 921 523	2 921 523
	Förbättringar	459 532	482 315
		3 381 055	3 403 838

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	447 559 935	447 559 935
	Nyanskaffningar	235 733	0
	Utgående anskaffningsvärde	447 795 668	447 559 935
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 677 914	-19 274 076
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 381 055	-3 403 838
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 058 969	-22 677 914
	Planenligt restvärde vid årets slut	421 736 699	424 882 021
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	163 000 000	163 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	217 200 000	217 200 000
	Taxeringsvärde mark	170 000 000	170 000 000
		387 200 000	387 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	362 000 000	362 000 000
	Lokaler	25 200 000	25 200 000
		387 200 000	387 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	102 919	27 982
	Skattekonto	455 363	328 971
	Klientmedel hos SBC	2 155 012	2 717 662
		2 713 294	3 074 615

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Europark	0	343 032
		0	343 032

EPR
CE
P.L.
EM

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 429 993	4 157 556
	Reservering enligt stadgar	858 000	858 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-857 502	-585 563
	Vid årets slut	4 430 491	4 429 993

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
	Nordea	153 556 750	156 056 750
	Summa skulder till kreditinstitut	153 556 750	156 056 750
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	91 492 500	80 232 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 144 056 750 kr.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder även om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	164 040 000	164 040 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda intäkter	0	200
	Arvoden	45 019	0
	Sociala avgifter	6 511	0
	Ränta	151 451	170 972
	Avgifter och hyror	959 670	834 894
	Reparationer	30 013	5 346
		1 192 664	1 011 412

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Oppri
WJ
9.2
Eun

Styrelsens underskrifter

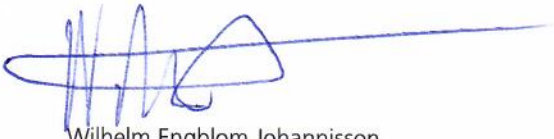
STOCKHOLM den 10/3 2021



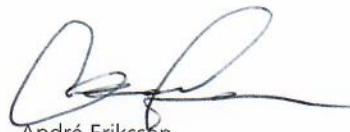
Roger Ekström
Ordförande



Elisabeth Brodin
Ledamot



Wilhelm Engblom Johannisson
Ledamot



André Eriksson
Ledamot



Tomas Johansson
Ledamot



Mikael Lindroos
Ledamot



Bo Zander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2021
KPMG AB



Catrin Moberg
Extern revisor



SOPHIE BERGSTRÖM
INTERN REVISOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmens Port, org. nr 769611-6750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmens Port för år 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 31 december 2020 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.

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 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 upp-lyser, 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmens Port för år 2020. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 vårt uttalande.

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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Solna den

10 april 2021

KPMG AB

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

SOPHIE BENGTSSON
INTERN REVISOR