

Årsredovisning 2020

Brf Liljeholmens Torg

Org nr 769609-9634

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Liljeholmens Torg, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse av lägenheter i trapphus 32, 42 och 50 i första hand ske till fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Karet 1 i Stockholms Stad den 5 november 2003 och äger följaktligen marken.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, som har sju trapphus, fem våningsplan med totalt 90 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 7 560 m², dessutom ett plan i marknivå med fem kommersiella lokaler på totalt 1 131 m² och två källarvåningar med två garage med en sammanlagd yta på 3 043 m². Antalet parkeringsplatser i garagen uppgår till 85 (av vilka 20 disponeras av Brf Liljeholmsterrassen under ett servitutsavtal).

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
47 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök
90 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

<i>Verksamhet</i>	<i>Momspliktig</i>	<i>Yta m²/platser</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Lidl	Ja	743	2023-12-01
Café Bravo	Ja	75	2023-09-30
Auto Bel AB (Tan Express)	Ja	100,5	2023-07-31
Se & Synas	Ja	98,2	2022-09-30
Spel & Tobak	Ja	114	2022-09-30

Underhållshistorik

Lamporna i hissarna byttes till LED 2011. Butikernas fönsterramar målades 2013, en ny sandlåda installerades 2014 och avloppsledningarna spolades 2014. De fast lysande armaturerna konverterades till LED 2014. JM tätade runt fönstren 2014. Polyesterfiltren i spisfläktarna byttes i början av 2015. Sandlådan byttes 2015. Pergolan på övre gården rustades upp 2015 genom att ny belysning installerades och trästolparna kläddes in med plåt.

Ett nytt låssystem installerades 2016, som också innefattar bokningstavlor för tvättstugorna, gästrummet och gästparkeringen. Bokning kan också göras på webben och med en app. Det nya låssystemet har gjort det möjligt att avskaffa portkoderna, vilket bidrar till ökad säkerhet. Dörrarna mellan trapphusen och garagen är nu låsta från båda sidorna. Ingen av dessa passager är en nödutgång.

Det nya låssystemet kompletterades med automatiska dörröppnare till dörrarna till cykelrummen 2019.

Som en följd av en motion till stämman 2016, har en grind monterats vid foten av trappan från övre till nedre gården.

Gästrummet renoverades under 2018.

Ett dagvattenavlopp installerades vid sopnedkastan och den omgivande stenläggningen lades om för att förhindra isbildning, som medför halkrisk, år 2018.

Brf Liljeholmens Port och Brf Liljeholmens Torg bytte 233 st lysrörsarmaturer till LED-armaturer i båda garagen under år 2018.

LED-belysning installerades i en del gemensamma utrymmen 2019.

Två tvättmaskiner i nr 32 byttes under år 2018.

Två tvättmaskiner och torkskåpet i nr 26 byttes under år 2019.

Brytskydd installerades på några dörrar till gemensamma utrymmen mot slutet av 2020.

Ett dagvattenavlopp installerades vid port 54 för att förhindra isbildning, som medför halkrisk, i samband med återställandet av övre gården.

Samarbetskommittén med Brf Liljeholmens Port

Som en ersättning för de gemensamhetsanläggningar, som ursprungligen planerades, har föreningen och Brf Liljeholmens Port istället ingått ett samarbetsavtal för att reglera skötseln av garagen och övriga gemensamma angelägenheter. De två föreningarna har bildat en samarbetskommitté som sammanträdde två (tre) gånger under 2020.

De två föreningarna ersatte hyresavtalen med APCOA Parking Sverige AB (Europark) med operatörsavtal fr.o.m. 2017-10-01. Föreningarna har sagt upp operatörsavtalen till 2020-09-30. Föreningarnas respektive ekonomiska förvaltare tog då över administrationen av garagen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift (1 377 kr/lgh) från och med år 2015. Totalbeloppet blir därmed 123 930 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxering

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 287 000 000 kr, varav markvärdet utgör 129 600 000 kr och byggnadsvärdet 157 400 000 kr. Taxeringsvärdet för bostadsdelen är 245 000 000 kr och för lokaldelen 42 000 000 kr. Värdeåret är 2004.

Ekonomisk förvaltning

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

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Repe Fastighets AB om fastighetsskötsel fr.o.m. 2017-05-01 med 4 månaders löpande uppsägning. Föreningen gjorde en upphandling av städning i slutet av år 2015. Ett nytt avtal tecknades med SIMH för fr.o.m. 2016-01-04 med 6 månaders löpande uppsägning.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick till 267 kr/m² boyta efter en sänkning med 30 % fr.o.m. 2017-01-01. Trots sänkningen uppgick föreningens likvida medel till 14,4 Mkr.

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Lundborg	Ordförande
	Eva Beth Hallberg	Sekreterare
	Liene Leimanis Bartlett	
	Karl Gunnar Ebe	
	Veronica Kullberg	
Suppleanter	Jens Johansson	
	Leif Möller	
	Rebecka Törngren	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (nio) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

KPMG AB

Huvudansvarig

Suppleant

Catrin Moberg

Stefan Adebahr

Valberedningen

Föreningen har haft en valberedning inför föreningsstämman 2021 med följande sammansättning:

Isabelle Axelsson	Sammanställande
Margareta Fjelkestad	Ledamot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Pandemin utgjorde ett hot mot butikerna och styrelsen beslutade därför att utnyttja det statliga hyresstödet under kvartal 2, vilket gav de fyra mindre butikerna en hyresminskning på 50 %. Hälften av minskningen betalades av staten, den andra hälften av föreningen. Styrelsen bedömde att det fanns ett behov av ytterligare lättnader under resten av året och gjorde därför en tillfällig hyressänkning under kvartal 3 och 4. Föreningens hyresinkomster minskade därigenom med 237 tkr. Stödet till de fyra mindre butikerna undanröjde risken för konkurser, vilka kunnat åsamka föreningen avsevärt större förluster om någon eller några lokaler stått tomma under lång tid.

Föreningens goda ekonomi, som främst beror på de låga räntorna på lånen, möjliggjorde tre avgiftsfria månader i slutet av året.

Gästrummet har visat sig mycket populärt och har varit uthyrt 97 (186) nätter under det gångna året. Priset har varit 200 kr per natt, vilket gett föreningen extra inkomster på 19 tkr (19 tkr) netto under året.

Det finns två gästparkeringar, en i lilla garaget och en i stora garaget. Priset är tills vidare 50 kr per dygn. De har varit uthyrda 328 (188) gånger under året, vilket gett 16 tkr (9 tkr).

En underhållsplan för fastigheten upprättades i maj 2007. Medlemmar har möjlighet att se den efter hänvändelse till styrelsen. Underhållsplanen föreskriver inga mer omfattande åtgärder under år 2021.

Styrelsen tillsammans med Fastum genomförde en inspektion av fastigheten i maj enl. 14 § Stadgarna. I samband med inspektionen uppdaterades underhållsplanen.

Trädgårdsgruppen har inte varit verksam under 2020, eftersom den övre gården varit avspärrad under arbetet med fasaden. Den kommer att återuppta arbetet under 2021, då gården kommer att restaureras.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 130 (129) medlemmar. Under året har 6 (8) medlemmar tillträtt samt 5 (9) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (6) överlåtelser till ett snittpris av 72 082 (55 132) kr/m². Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 143	6 490	6 401	6 320
Resultat efter finansiella poster	-672	-612	-769	-534
Resultat exklusive avskrivningar	1 825	1 856	1 714	1 949
Soliditet (%)	67,90	67,81	67,60	67,63
Fastighetslån kr/m2	12 187	12 316	12 423	12 547
Årsavgifter kr/m2	240	267	267	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,71	0,68	0,59	0,60

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/m2

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/m2

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 681 000	111 909 000	5 823 377	-136 703	-612 098	201 664 576
Disposition av föregående års resultat:			708 369	-1 320 467	612 098	0
Årets resultat					-671 737	-671 737
	84 681 000	111 909 000	6 531 746	-1 457 170	-671 737	200 992 839

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 457 169
årets förlust	-671 737
	-2 128 906
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	900 000
ianspråkstagande av yttre fond	166 380
i ny räkning överföres	-3 195 286
	-2 128 906

Det negativa balanserade resultatet är en följd att Bokföringsnämnden slagit fast att det fr.o.m. 2014 inte längre är tillåtet att tillämpa progressiv avskrivning av fastigheten. Underskottet är bokföringstekniskt och påverkar inte föreningens likviditet och kassaflöde negativt.

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

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 143 018	6 489 554
Summa rörelseintäkter		6 143 018	6 489 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 574 528	-2 909 507
Övriga externa kostnader	4	-863 295	-854 190
Personalkostnader	5	-218 828	-216 551
Avskrivningar		-2 495 001	-2 489 621
Summa rörelsekostnader		-6 151 652	-6 469 869
Rörelseresultat		-8 634	19 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 232	15 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 335	-646 879
Summa finansiella poster		-663 103	-631 783
Resultat efter finansiella poster		-671 737	-612 098
Årets resultat		-671 737	-612 098

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	281 059 884	283 543 231
Inventarier, verktyg och installationer	7	71 707	83 361
Summa materiella anläggningstillgångar		281 131 591	283 626 592
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 520 373	3 520 373
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 520 373	3 520 373
Summa anläggningstillgångar		284 651 964	287 146 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 117	72 117
Övriga fordringar	9	6 500 180	5 526 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	288 502	167 317
Summa kortfristiga fordringar		6 860 799	5 766 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 494 081	4 477 341
Summa kassa och bank		4 494 081	4 477 341
Summa omsättningstillgångar		11 354 880	10 243 595
SUMMA TILLGÅNGAR		296 006 844	297 390 560

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		196 590 000	196 590 000
Fond för yttre underhåll		6 531 746	5 823 377
Summa bundet eget kapital		203 121 746	202 413 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 457 169	-136 703
Årets resultat		-671 737	-612 098
Summa fritt eget kapital		-2 128 906	-748 801
Summa eget kapital		200 992 840	201 664 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	55 877 072	92 109 016
Summa långfristiga skulder		55 877 072	92 109 016
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 252 944	1 000 000
Förskott från kunder		95 250	95 250
Leverantörsskulder		310 033	351 979
Skatteskulder		1 091 460	1 015 160
Övriga skulder (moms)		266 379	105 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 120 866	1 049 119
Summa kortfristiga skulder		39 136 932	3 616 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 006 844	297 390 560

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-671 737	-612 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 495 001	2 489 621
Förändring skatteskuld/fordran		73 398	82 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 896 662	1 960 519
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-322
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 704	-664
Förändring av leverantörsskulder		-41 946	-84 947
Förändring av kortfristiga skulder		232 666	-393 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 085 678	1 481 266
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-89 635	-89 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-89 635	-89 635
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-979 000	-812 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-979 000	-812 500
Årets kassaflöde		1 017 043	579 131
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		9 884 616	9 305 485
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		10 901 659	9 884 616

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 816 938	2 018 820
Hyror lokaler	3 256 435	3 413 405
Hyror bilplatser	1 025 421	1 022 520
Gästlägenhet/gästparkering	35 800	28 000
Övriga objekt	8 424	6 809
	6 143 018	6 489 554

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	271 843	368 741
Trädgårdsskötsel	0	50 132
Städkostnader	119 793	124 129
Hyra av entrémattor	53 549	43 503
Serviceavtal	0	1 977
Hisskostnader	113 674	100 996
Inköp av parkeringstjänster	0	101 118
Reparationer	69 360	55 040
Hissreparationer	0	6 805
Trädgård och utemiljö	0	9 427
Underhåll	166 380	191 631
Systematiskt brandskyddsarbete	6 155	27 208
Fastighetsel	261 457	273 758
Uppvärmning	922 023	928 171
Vatten och avlopp	127 324	146 680
Avfallshantering	130 814	125 270
Försäkringskostnader	120 008	124 070
Kabel-tv	50 827	49 557
Bredband	151 134	162 923
Förbrukningsinventarier	4 580	15 196
Förbrukningsmaterial	1 602	3 174
Hyressättningsavgift m.m.	4 006	0
	2 574 529	2 909 506

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	420 000	420 000
Fastighetsavgift	126 630	123 930
Telefoni och porto	29 832	33 969
Föreningsgemensamma kostnader	32 077	35 794
Revisionsarvode	23 173	22 688
Ekonomisk förvaltning	141 241	136 200
Bankkostnader	3 128	4 198
Konsultarvoden	14 802	22 081
Uppmätning installationsbuller	1 950	0
Underhållsplan	11 875	11 283
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Juridisk konsultation	0	10 616
Övriga poster	53 403	28 288
	863 295	854 189

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	189 200	186 000
Sociala avgifter	26 828	27 751
Telefonersättningar	2 800	2 800
	218 828	216 551

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	219 708 700	219 708 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 708 700	219 708 700
Ingående avskrivningar	-18 877 269	-16 393 922
Årets avskrivningar	-2 483 347	-2 483 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 360 616	-18 877 269
Redovisat värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående redovisat värde	281 059 884	283 543 231
Taxeringsvärden byggnader	157 400 000	157 400 000
Taxeringsvärden mark	129 600 000	129 600 000
	287 000 000	287 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 635	0
Inköp	0	89 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 635	89 635
Ingående avskrivningar	-6 274	0
Årets avskrivningar	-11 654	-6 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 928	-6 274
Utgående redovisat värde	71 707	83 361

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Danske Invest Sv Likviditetsfond 2725,0798 andelar marknadsvärde 3 669 371 kr.	3 458 873	3 458 873
32 aktier i Fastum AB; 556730-0883, à 1 922 kr Under 2018 gjordes en nyemission på 14 000 kr.	61 500	61 500
	3 520 373	3 520 373

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 967	65
Övriga kortfristiga fordringar	0	119 481
Avräkningskonto förvaltare	6 497 213	5 407 275
	6 500 180	5 526 821

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	39 050	41 908
Kabel-TV	12 872	12 708
Ekonomisk förvaltning	35 781	34 092
Bredband	39 746	39 746
Fastighetsskötsel	8 677	8 274
Fastighetsskötsel extra	0	4 159
Telefoni	4 492	3 814
Porto	1 365	1 365
Intäkter gästlägnhet	14 500	21 250
Underhåll ventilation	16 875	0
Underhåll portar	80 099	0
Hyra/leasing maskin	1 009	0
Hemsida	2 236	0
Bankkostnader	500	0
	257 202	167 316

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,8800	2022-04-20	35 127 444	35 252 444
Nordea	0,5344	2021-05-11	35 252 944	35 689 944
Nordea	0,5160	2022-04-20	21 729 628	22 166 628
			92 110 016	93 109 016

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 000 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 35 252 944 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	95 579	95 851
Styrelsearvoden	110 200	142 000
Sociala avgifter	26 600	26 600
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	24 643	22 506
Fjärrvärme	118 261	122 887
Avfallskostnader	16 986	22 184
Övrigt	7 135	5 822
Vatten och avlopp	20 932	23 751
Förutbetalda avgifter och hyror	679 530	566 518
	1 120 866	1 049 119

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

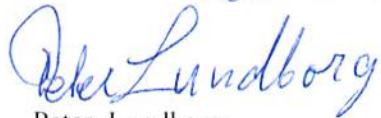
Verksamhet under det kommande året kommer att domineras av fasadrenoveringen.

Hemsidan kommer att vidareutvecklas under år 2021.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm den 3 maj 2021



Peter Lundborg
Ordförande



Eva Beth Hallberg



Liene Leimanis Bartlett



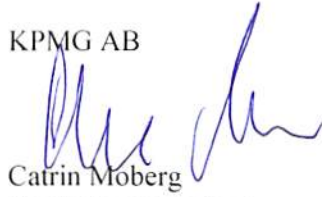
Karl Gunnar Ebe



Veronica Kullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2021

KPMG AB



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmens Torg 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 och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Liljeholmens Torg för år 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 försumelse 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.

Solna den 19 maj 2021

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor