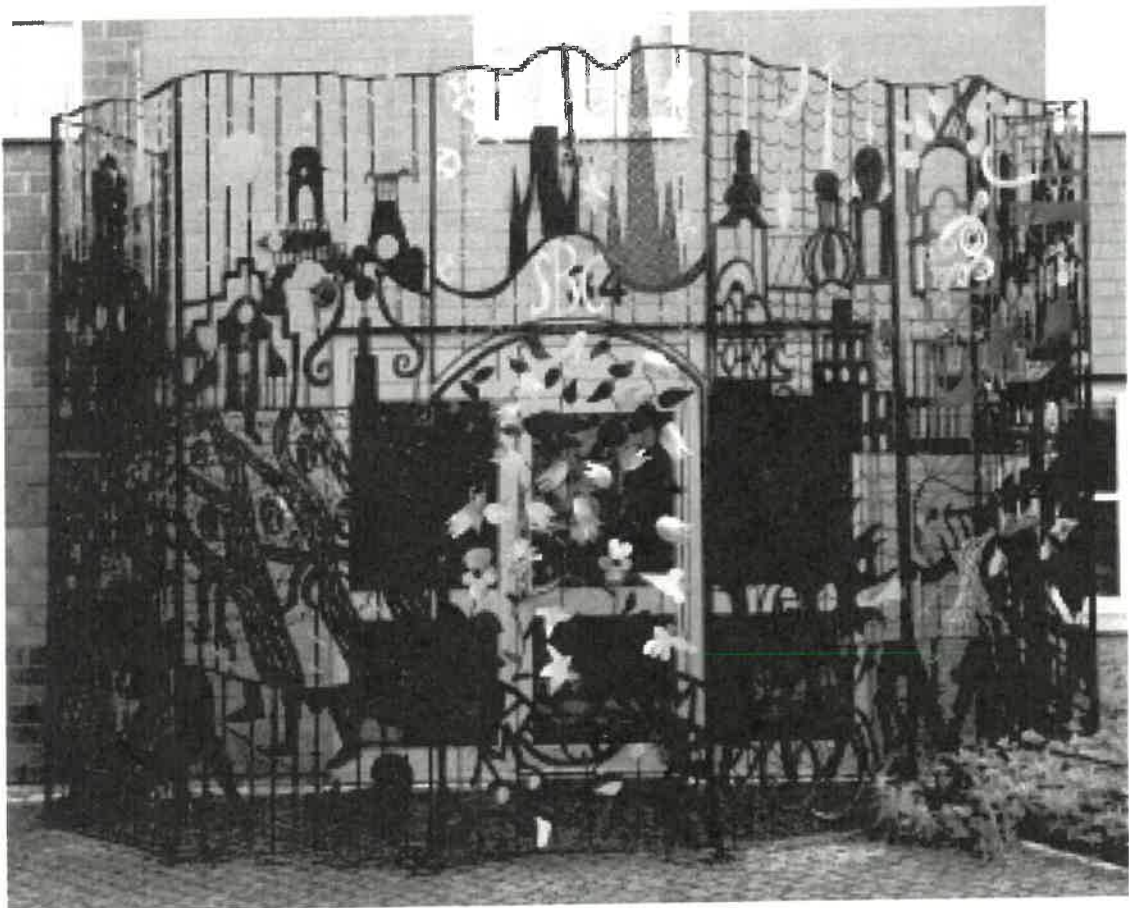
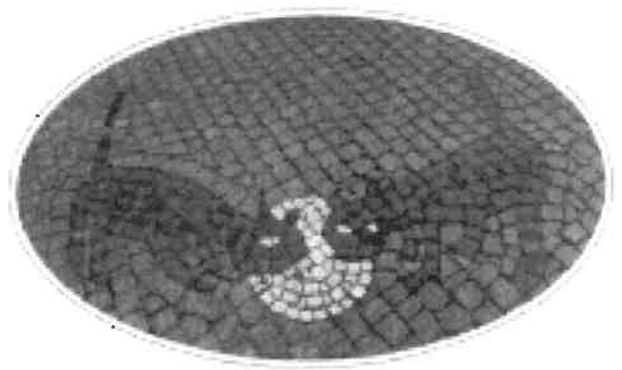


L

**Brf Liljeholmsberget**

(716420-1472)

**Årsredovisning 2019**





# Innehållsförteckning

<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	3
<b>Föreningens verksamhet</b> .....	3
Föreningens fastighet .....	3
Försäkring .....	3
Förvaltning och underhåll .....	3
Avsättning till yttre fond .....	4
Årsavgifter och hyror .....	4
Flerårsöversikt.....	4
Styrelse.....	4
Revisorer .....	4
Valberedning .....	5
Nya medlemmar .....	5
Förenings- och förvaltningsfrågor .....	5
<b>Händelser under räkenskapsåret</b> .....	5
<b>Förändring av eget kapital</b> .....	6
<b>Förslag till disposition av årets resultat</b> .....	7
<b>Flerårsöversikt</b> .....	7
<b>Resultaträkning</b> .....	8
<b>Balansräkning</b> .....	9
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	11
<b>Redovisnings- och bokslutsprinciper samt övriga bokslutskommentarer</b> .....	12
<b>Noter</b> .....	13
<b>Underskrifter</b> .....	16

## Kontaktinformation

Katrinebergsbacken 28 nb, 117 61 Stockholm

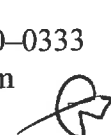
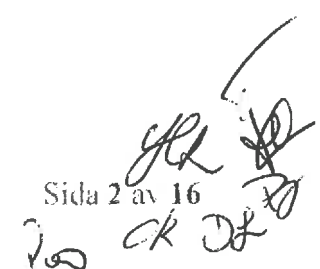
Tel: 08-19 02 96

[styrelsen@liljeholmsberget.se](mailto:styrelsen@liljeholmsberget.se)

[www.liljeholmsberget.se](http://www.liljeholmsberget.se)

Föreningen förvaltas av HSB Stockholm, org.nr 702000-0333

Besöksadress: Fleminggatan 41, 112 84 Stockholm

  
Sida 2 av 16  




# Förvaltningsberättelse

År 2019 sänktes årsavgifterna med 3 procent och föreningen minskade sina lån med 4 000 000 kronor till en skuld på 121 403 585 kronor. Sedan år 2014 har föreningens skuldbörda minskat med 22 000 000 kronor, föreningen har därmed utnyttjat det fördelaktiga ränteläget genom att amortera i kombination med att sänka avgifterna från 686 kr/m<sup>2</sup> till 613 kr/m<sup>2</sup> under perioden 2014 till 2019. När det gäller underhållet av fastigheten så har förra årets planerade åtgärder genomförts. Likaså är besluten fattade av stämman exekverade. Med anledning av förändringar av tomträttsavgälden så finns det idag inga utrymmen för några avgiftssänkningar för 2020.

## Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad samt av gemensamhetsanläggningar (garage, gata, gångvägar m.m.) tillsammans med ägaren till Lilla Katrineberg 4. Föreningens byggnader om totalt tio flerbostadshus uppfördes 1993–1995.

I föreningens byggnader finns 265 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 uthyrda lokaler. Den totala byggnadsytan för lägenheterna är 21 070 kvm och för lokaler 744 kvm. Därutöver finns 157 bilplatser och ett tjugotal mc-platser i två garage samt ett drygt tjugotal förrådsutrymmen som hyrs ut. Två övernattningslägenheter och en samlingslokal hyrs ut dygnsvis.

## Försäkring

Fastigheten var under 2019 fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår, liksom tidigare, bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och underhåll

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånen och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader och har en långsiktig plan för underhåll av fastigheten.

Utöver den långsiktiga planen, som numera omfattar åren 2018–2067, upprättas löpande en underhållsplan för dagsaktuella behov och prioriteringar.

Föreningens viktigaste samarbetspartners och leverantörer är följande:

- AB Rubin Facilitetsservice – fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
- Bergs Lås AB – Aptus inpasseringssystem
- Ellevio AB - elnät
- Estate Parkering-Parkeringsövervakning
- Göta Energi AB - elleverans
- HissCraft AB - hissar

- HSB Stockholm – ekonomiförvaltning
- KTC – kontroll, uppföljning och styrning av värme, ventilation och vatten
- Miele - tvättstugemaskiner
- MK Trädgård AB - trädgårdsskötsel
- Ownit – bredband och fast telefoni
- Stockholm Exergi AB – fjärrvärme
- Stockholm Stad - Tomträtt
- Städhuset i Stockholm AB – städtjänster
- SMS Park/Inteleon AB - parkeringstjänster
- Telenor/Bredbandsbolaget – kabel-TV

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska årligen ett belopp om minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde för byggnad avsättas till fond för yttre underhåll, vilket för 2019 innebär som lägst 850 800 kronor (0,3% x 283 600 000).

### Årsavgifter och hyror

Inför 2019 sänktes årsavgiften med tre procent. Garagehyran för bilplats höjdes från 820 till 850 kr (kallgarage) och från 1 050 till 1 100 kr (varmgarage). Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Inför 2020 beslutades att bibehålla årsavgiften. Garagehyran för bilplats höjdes från 850 till 870 kr (kallgarage) och från 1 100 till 1 130 kr (varmgarage). Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

### Flerårsöversikt

En översikt över föreningens ekonomi för de senaste fem åren framgår av tabellen på sidan 7.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 22 maj 2019, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Fahlén	ledamot/ordf.
Hans Lundin	ledamot/vice ordf.
Henrika Littorin	ledamot/sekr.
Peter Gran	ledamot
Ove Kling	ledamot
David Lundholm	ledamot
Maria Sköld Wulf	suppleant
Christer Sjöström	suppleant

### Revisorer

Ordinarie föreningsstämma valde Joakim Mattsson (BoRevision AB) till revisor med Jörgen Götehed (BoRevision AB) som suppleant.

Till internrevisor valdes Per-Olof Persson med Martin Kauffner som suppleant.

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right. A stamp "Sid. 4 av 16" is visible in the background.

## Valberedning

Valberedningen har sedan stämman bestått av Ariel Borenstein (sammankallande) och Jesper Fröberg.

## Medlemmar

Föreningen hade 394 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under år 2019 har 18 bostadsrätter överlåtits i föreningen. År 2018 var antalet 20 och året dessförinnan 15.

## Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte. Normalt sammanträder styrelsen varje månad utom juli.

Föreningens hemsida ([www.liljeholmsberget.se](http://www.liljeholmsberget.se)) och mejl har varit huvudsakliga informationskanaler till och från medlemmarna. Information har även lämnats via anslag i respektive port.

Under 2019 tog HSB Stockholm över den ekonomiska förvaltningen för Föreningen och styrelsen har jobbat aktivt med denna implementering under året. Samtidigt har föreningen utökat samarbetat med Rubin där de har fortsatt med att göra upphandlingar åt föreningen och även hanterat Stockholms Stads utökade krav angående poolens skötsel.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt till att dryfta gemensamma problem och hur de ska lösas. Styrelsen deltar i husvärdsmöten flera gånger per år.

## Händelser under räkenskapsåret

Viktiga insatser under år 2019 har innefattat

- Avslutande åtgärder av OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Energideklaration utförd
- Komplettering av målning i kallgaraget
- Renovering miljörum
- Fortsatta insatser angående värmegolv badrum
- Fortsatt byte till LED-belysning i allmänna utrymmen
- Första insats av arborister i trädgård genomförd, insatser kommer att fortsätta under 2020
- Inspektion och rengöring av värmeväxlare i undercentral
- Komplettering av reningsutrustning i poolen
- Renovering el-centraler Förskola
- Renovering av till fastigheten tillhörande uteplatser
- Beslut om rivning av plank vid bollplan samt beslut om ny inhägnad.
- Uppsättning av fällstolar i entréer
- Uppsättning av takarmatur utanför KBB 32
- Byte av kylar och frysar i Körsbäret
- Ny ledstång uppsatt vid kallgaragets entré för att öka tillgängligheten till fastigheten för medlemmar
- Föreningen jobbar även aktivt med klottersanering
- Utbyte av papperskorgar i parken



2019  
Sida 5 av 16  




Under 2019 har de medlemmar som köpte tillhörande råvindar beviljats bygglov och i ena fallet färdigställt vinden till boyta och i andra fallet pågår projektet fortfarande. Slutbesiktning kvarstår i båda fallen. Förhandlingarna med den tredje medlemmen är inte slutförda.

Arbetet med värmegolven i badrummen avslutades under 2019 och övergår därmed i sedvanlig felhantering.

I slutet av oktober löstes lån hos SEB och nytt lån tecknades hos Nordea till rörlig ränta på 12 månader. Samtidigt amorterades 4 miljoner.

Vid utgången av 2019 uppgick föreningens likvida medel till 5 482 040 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 2 946 261 kr.

Kostnadsutvecklingen för föreningens räntor har stadigt minskat under ett antal år. Driftskostnaderna har samtidigt kunnat hållas på en stabil nivå.

Tomträttsavgälden är en stor kostnad i föreningens budget och föreningen jobbar aktivt med denna fråga, framförallt i samarbete med HSB som bistår med rådgivning och genom ett nätverk av föreningar med liknande eller värre problematik än vår.

Tomträttsavgäldens utveckling framåt:

År	Avgäld
-2021	1 628 700
2022	2 689 940
2023	3 087 905
2024	3 485 870
2025	4 281 800

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Kapitaltillskott
<b>Belopp vid årets ingång</b>	31 752 000	47 656 540	9 387 812	18 032 442	-910 967	126 330 000
<b>Reservering till fond enligt stämmobeslut 2018</b>			1 500 000	-1 500 000		
<b>Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut 2018</b>			-3 164 776	3 164 776		
<b>Balanserad i ny räkning</b>				-910 967	910 967	
<b>Årets resultat</b>					17 614	
<b>Belopp vid årets slut</b>	31 752 000	47 656 540	7 723 036	18 786 251	17 614	126 330 000





## Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	18 786 251
Årets resultat	<u>17 614</u>
	<b>18 803 865</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 741 200
Ianspråktagande av underhållsfond	-893 445
Balanserat resultat	<u>17 956 110</u>
	<b>18 803 865</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	16 583 464	17 096 553	17 460 989	17 394 375	17 862 060
Resultat efter finansiella poster, kr	17 614	-910 967	418 341	3 569 386	3 080 253
Soliditet, procent 1)	65	65	64	63	62
Lån, kr	121 403 585	125 403 585	126 903 585	135 403 585	140 403 585
Likviditet, procent 2)	198	357	133	323	285
Lån kr per kvm bostadsyta	5 761	5 941	6 022	6 426	6 644
Räntor, kr	1 003 194	969 763	1 035 277	1 693 363	2 391 622
Snittränta, procent 3)	0,80	0,77	0,79	1,23	1,68
Årsavgift, kr	12 939 737	13 341 962	13 723 881	13 735 463	14 155 802
Årsavgift kr per kvm	614	632	651	652	672
Lokalhyra kr per kvm	1 772	1 768	1 747	1 727	1 731

1) Soliditet anges som eget kapital i procent av tillgångarna

2) Likviditet anges som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

3) Snittränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Sida 7 av 16



# Resultaträkning

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 583 464	17 096 553
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 874 800	-12 398 105
Övriga externa kostnader	Not 3	-287 930	-264 840
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-382 768	-359 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 021 741	-4 020 461
Summa rörelsekostnader		<u>-15 567 239</u>	<u>-17 043 269</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 016 225</b>	<b>53 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 176	9 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 009 787</u>	<u>-973 786</u>
Summa finansiella poster		-998 611	-964 251
<b>Årets resultat</b>		<b>17 614</b>	<b>-910 967</b>



# Balansräkning

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	350 480 804	354 501 265
Inventarier och maskiner	Not 8	0	1 280
		<u>350 480 804</u>	<u>354 502 545</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	6 000	6 000
		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>350 486 804</u>	<u>354 508 545</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 981	820
Övriga fordringar	Not 10	2 486 252	593 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	838 948	812 562
		<u>3 340 181</u>	<u>1 406 750</u>
Kassa och bank	Not 12	3 078 465	2 959 205
Summa omsättningstillgångar		<u>6 418 646</u>	<u>4 365 956</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>356 905 450</u></b>	<b><u>358 874 501</u></b>



**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

205 738 540

205 738 540

Yttre underhållsfond

7 723 036

9 387 812

213 461 576215 126 352*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

18 786 251

18 032 442

Årets resultat

17 614

-910 96718 803 86517 121 475

Summa eget kapital

232 265 441232 247 827**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

121 403 585125 403 585

121 403 585

125 403 585

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

666 941

57 297

Skatteskulder

35 427

81 784

Övriga skulder

Not 14

95 065

108 040

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

2 438 990975 968

3 236 424

1 223 089

Summa skulder

124 640 009126 626 674**Summa eget kapital och skulder****356 905 450****358 874 501**



# Kassaflödesanalys

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	17 614	-910 967
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 021 741	4 020 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 039 355	3 109 494
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 257	1 232 043
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 013 335	-3 409 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 999 433	932 336
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-1 280
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 280
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-4 000 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 000 000	-1 500 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 999 433</b>	<b>-568 944</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 482 607</b>	<b>4 051 552</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 482 040</b>	<b>3 482 608</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



# Redovisnings- och bokslutsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

## Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts vara 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 25 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4 % av anskaffningsvärdet.

## Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 100 % på anskaffningskostnaden

## Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

## Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 82 537 779 kr.



# Noter

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 939 737	13 341 962
Hyror	3 618 761	3 627 119
Övriga intäkter	73 464	127 472
Bruttoomsättning	<u>16 631 962</u>	<u>17 096 553</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 498	0
	<u>16 583 464</u>	<u>17 096 553</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 345 556	1 466 741
Reparationer	1 360 063	820 450
El	713 558	654 595
Uppvärmning	2 308 556	2 292 318
Vatten	451 157	443 962
Sophämtning	437 882	384 803
Fastighetsförsäkring	293 414	266 324
Kabel-TV och bredband	593 802	576 740
Fastighetskatt och fastighetsavgift	568 905	534 905
Förvaltningsarvoden	232 437	240 729
Tomträttsavgäld	1 628 700	1 628 700
Övriga driftkostnader	47 326	30 143
Planerat underhåll	893 445	3 057 694
	<u>10 874 800</u>	<u>12 398 105</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	1 118	22 109
Hyror och arrenden	0	11 000
Förbrukningsinventarier och varuinköp	108 454	86 060
Administrationskostnader	90 209	60 994
Extern revision	36 125	31 875
Konsultkostnader	41 553	42 532
Medlemsavgifter	10 470	10 270
	<u>287 930</u>	<u>264 840</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	305 890	286 630
Övriga arvoden	4 440	0
Sociala avgifter	72 438	73 233
	<u>382 768</u>	<u>359 863</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	11 176	9 535
	<u>11 176</u>	<u>9 535</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 003 194	969 763
Övriga räntekostnader	6 593	4 023
	<u>1 009 787</u>	<u>973 786</u>



Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	393 338 545	393 338 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>393 338 545</u>	<u>393 338 545</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-38 837 279	-34 816 818
Årets avskrivningar	<u>-4 020 461</u>	<u>-4 020 461</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-42 857 741</u>	<u>-38 837 279</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>350 480 804</b>	<b>354 501 266</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	292 000 000	270 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 800 000	13 600 000
<b>Taxeringsvärde mark - bostäder</b>	<b>268 000 000</b>	<b>194 000 000</b>
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 600 000	4 460 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>580 400 000</b>	<b>482 060 000</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 280	0
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>1 280</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 280</u>	<u>1 280</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	<u>-1 280</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 280</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>1 280</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 000	6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
<b>Not 10</b>		
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	82 677	69 966
Avräkningskonto HSB Stockholm	<u>2 403 575</u>	<u>523 402</u>
	<b>2 486 252</b>	<b>593 368</b>
<b>Not 11</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	754 998	812 562
Upplupna intäkter	<u>83 950</u>	<u>0</u>
	<b>838 948</b>	<b>812 562</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Sida 14 av 16  
W O D L



Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

**Not 12 Kassa och bank**

SBAB	2 946 261	2 935 976
Handelsbanken	132 204	0
Övriga bankkonton	0	23 229
	3 078 465	2 959 205

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788946348	0,38%	2020-10-28	19 500 000	0
SE-Banken Bolån	30075226	0,82%	2020-09-28	24 542 355	0
SE-Banken Bolån	42520918	0,83%	2020-09-28	22 500 000	0
Stadshypotek	207159	0,89%	2020-01-30	19 800 000	0
Stadshypotek	207174	0,89%	2020-01-30	35 061 230	0
				121 403 585	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 121 403 585

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 121 403 585

**Ställda säkerheter**  
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 330 000 000 330 000 000

**Not 14 Övriga skulder**

Momsskuld	12 293	17 751
Källskatt	450	63 651
Övriga kortfristiga skulder	82 322	26 638
	95 065	108 040

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	65 885	48 596
Förutbetalda hyror och avgifter	1 342 211	550 058
Övriga upplupna kostnader	1 030 894	377 314
	2 438 990	975 968

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





## Underskrifter

Stockholm den 25 april 2020

Erik Fahlén

Hans Lundin

Henrika Littorin

Peter Gran

Ove Kling

David Lundholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2020

  
Joakim Mattson, BoRevision  
Yrkets revisor  
Per-Olof Persson  
förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmsberget, org.nr. 716420-1472

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsberget för år 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

### 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 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmsberget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm den 4/5 2020

Joakim Mattsson  
BoRevision AB

Per-Olof Persson  
Förtroendevald revisor