



Brf Liljeholmsberget

(716420-1472)

Årsredovisning 2021





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
<i>Föreningens verksamhet.....</i>	<i>1</i>
<i>Föreningens fastighet.....</i>	<i>1</i>
<i>Försäkring.....</i>	<i>1</i>
<i>Förvaltning och underhåll.....</i>	<i>1</i>
<i>Avsättning till yttre fond.....</i>	<i>2</i>
<i>Årsavgifter och hyror.....</i>	<i>2</i>
<i>Styrelsen.....</i>	<i>3</i>
<i>Revisorer.....</i>	<i>3</i>
<i>Valberedning.....</i>	<i>3</i>
<i>Nya medlemmar.....</i>	<i>3</i>
<i>Förenings- och förvaltningsfrågor.....</i>	<i>3</i>
<i>Händelser under räkenskapsåret.....</i>	<i>4</i>
Förändring av eget kapital.....	5
Förslag till disposition av årets resultat.....	6
Flerårsöversikt.....	6
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer.....	11
Underskrifter (ej elektroniska).....	15
Revisionsberättelse.....	16 (ej numrerad)
Elektroniska signaturer.....	18 (ej numrerad)

Kontaktinformation

Katrinebergsbacken 28 nb, 117 61 Stockholm

Tel: 08-19 02 96

styrelsen@liljeholmsberget.se

www.liljeholmsberget.se

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

Besöksadress: Fleminggatan 41, 112 84 Stockholm



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget

Org.nr: 716420-1472

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har fortsatt tidigare arbete med att långsiktigt utveckla förutsättningarna för Brf Liljeholmsbergets verksamhet i enlighet med det ansvar som stämman har ålagt styrelsen.

Styrelsen kan konstatera att föreningen har ett fortsatt bra ränteläge för sina lån samt att underhållskostnader och driftskostnader är lägre än för andra föreningar trots föreningens ovanliga tillgångar i form av en stor trädgård, pool, samlingslokal samt två övernattningslägenheter.

Dock påverkar höjningen av tomträttsavgälden och stadens beslut att inte erbjuda föreningen att köpa tomten föreningen negativt. Föreningen är därför i en process med staden angående avgaldshöjningen och arbetar aktivt med frågan i samverkan med andra föreningar. Med anledning av förändringar av tomträttsavgälden så finns det idag inget utrymme för några avgiftssänkningar under kommande år.

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens byggnader finns 265 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 uthyrda lokaler. Den totala byggnadsytan för lägenheterna är 21 108 kvm och för lokaler 825 kvm. Därutöver finns 157 bilplatser i ett varmgarage och ett kallgarage, varav 40 laddplatser i kallgaraget, och ett tjugotal mc-platser samt ett drygt tjugotal förrådsutrymmen som hyrs ut. Två övernattningslägenheter och en samlingslokal hyrs ut dygnsvis.

Försäkring

Fastigheten var under 2021 fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring / Söderberg & Partners AB. 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 2022–2068, 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
- Hissgruppen Sverige AB
- HSB Stockholm – ekonomiförvaltning
- IA Schildt AB – trädgårdsutveckling
- KTC – kontroll, uppföljning och styrning av värme, ventilation och vatten
- Miele – tvättstugemaskiner
- MK Trädgård AB – trädgårdsskötsel
- Ownit – bredband och fast telefoni
- Stockholm Entrémattor
- Stockholm Exergi AB – fjärrvärme
- Stockholm kommun – tomträtt
- Stockholm Vatten och Avfall – sophämtning och vatten
- Städhuset i Stockholm AB – städtjänster
- SMS Park/ Easy park – parkeringstjänster
- Telenor – kabel-TV

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och i den ideella föreningen Tomträttsuppropet.

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 2021 innebär som lägst 1 741 200 kr (0,3% x 580 400 000).

Årsavgifter och hyror

Inför 2021 beslutades att höja årsavgiften med 3% med anledning av kommande höjningar av tomträttsavgäld. Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Inför 2022 beslutades att höja årsavgiften och garagehyrorna med 4% med anledning av kommande höjningar av tomträttsavgäld. Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

En översikt över föreningens ekonomi för de senaste fem åren finns under rubriken Flerårsöversikt nedan.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 26 maj 2021, och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Fahlén	ledamot/ordf.
Hans Lundin	ledamot/vice ordf.
Henrika Littorin	ledamot/sekr.
Peter Gran	ledamot
Ove Kling	ledamot
Maria Sköld-Wulf	ledamot
Linda Moser (tid. Magnusson)	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.

Valberedning

Valberedningen har sedan stämman bestått av Ariel Borenstein (sammankallande), Mats Danielsson och Patrik Willers.

Nya medlemmar

Föreningen hade 392 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under 2021 har 35 bostadsrätter överlåtits i föreningen. År 2020 var antalet 16 och året dessförinnan 20.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte. Normalt sammanträder styrelsen en gång varje månad utom i juli.

Föreningens webbplats (www.liljeholmsberget.se) och e-post har varit huvudsakliga informationskanaler till och från medlemmarna. Styrelsen har även månatligen skickat nyheter till de medlemmar som valt att registrera sin e-postadress hos föreningens ekonomiska förvaltare. Information lämnas också via anslag i respektive port.

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. Sedan mars 2020 så har denna verksamhet ej kunnat genomföras på grund av pågående pandemi. Styrelsen ser framemot att få återuppta arbetet med husvärdarna när möjlighet så ges.

Föreningen har en flaggstång och tack vare våra flaggansvariga så sköts flaggningen på allmänna flaggdagar och även då medlem begär detta. Detta bidrar till en ökad trivsel och sammanhållning inom föreningen. Våra flaggansvariga medverkar även, i samråd med styrelsen, till att underhållet av flaggstång och flaggor utförs.

Trädgårdsgruppen är en grupp frivilliga medlemmar som ses ett par gånger per år med syfte att värna om och hjälpa till i vår fina trädgård. Trädgårdsgruppen samarbetar med leverantörer, har hand om odlingslådorna och hjälper till där det behövs med rabatter & annat. De kommer med idéer och förslag för löpande utveckling av trädgården och uppmärksammar eventuella brister och åtgärder. Intresserade medlemmar är välkomna att vara med på nästa träff.

Sedan mitten av 1990-talet finns inom vår bostadsrättsförening en fristående kulturförening, vilken idag har 86 medlemmar. LKK, Liljeholmsbergets kulturklubb, arrangerar kulturträffar, promenader, pubkvällar och den årliga konstutlottningen. Inom LKK finns även tre aktiva grupper: filmklubb, bokklubb och stickkafé. Alla boende i föreningen är välkomna att bli medlemmar i LKK.

Händelser under räkenskapsåret

Viktiga insatser under år 2021 har innefattat

- installation och driftsättande av 40 laddplatser i kallgaraget.
- i samband med målning av entréerna Kb 26, 28, 30 och 36 så har även trasiga takplattor bytts i entréerna till Kb 16, 20, 22, 26, 28, 30 och 36.
- målning av de tre lusthusen med inredning, ny grå nyans med gula bänkar och bord.
- målning av garageport Kb 35A samt fönsterbleck på bottenvåning mot gata.
- målning av samtliga ståldörrar utomhus samt staket och räcken i hela området.
- tätning av sprickor mot tak i cykelrummen.
- genomgång av hela parken och innegårdar, ny skötselplan upprättad.
- planteringar av nya växter och träd är genomförda, beskåring av befintliga växter och träd samt omplanteringar.
- uthyrning av odlingslådor. Totalt hyrs 15 st lådor ut till medlemmar och det finns mer utrymme ifall intresse finns.
- byggande av ny boulebana utanför Kb 28 och 30 samt nya sandlådor utanför Kb 16/18 och Kb 24.
- installation av leksakslåda för uteleksaker.
- tvättning med högtryckstvätt av samtliga markplattor i hela området.
- byte till fem nya torkskåp i vissa tvättstugor, ett i Kb 18, två i Kb 24 och två i Kb 32.
- uppsättning av ny projektorduk i Körsbäret.
- utbyte av bastuaggregat i bastun vid poolen.
- iordningsställande av förråd i Kb 20 för uthyrning.
- genomförande av utredning avseende klimatsäkring av vår fastighet

Under 2021 färdigställdes ännu en råvinds-byggnation, vilket innebär att föreningen nu har fyra lägenheter där medlem har köpt utrymmet ovanför sin lägenhet och därmed kunnat utöka sin boyta.

I slutet av oktober löstes lån hos Nordea och nytt lån tecknades hos Stadshypotek till fast ränta på 36 månader.

Vid utgången av 2021 uppgick föreningens likvida medel till 9 018 088 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 2 963 965 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 genom ett nätverk av andra bostadsrättsföreningar samt med vår ekonomiska förvaltare.

Det aktiva arbetet består bland annat av att föreningen är representerad i den ideella föreningen Tomträttsuppropets styrelse och att nämnda förening har revisorer som är medlemmar i Brf Liljeholmsberget.

Styrelsen har beslutat att inte skriva på det nya avtalet för tomträttsavgäld med Stockholms kommun, detta då kommunen idag inte längre vill sälja tomten till föreningen och att den föreslagna höjningen är oskälig. Då föreningen inte har skrivit på avtalet så har Stockholm kommun därför stämt Brf Liljeholmsberget inför Mark- och Miljödomstolen i Nacka tingsrätt. Styrelsen konstaterar att den föreslagna ökningen innebär en kostnadsökning för föreningen på nästan 22 miljoner kronor under avtalsperioden och att den beräknade processkostnaden för föreningen är långt mindre. Styrelsen har inte funnit någon annan väg att bearbeta staden i denna fråga. Under året har föreningen lämnat in sina yrkanden i målet och målet beräknas hanteras under 2022.

Parallellt jobbar styrelsen aktivt för att minska övriga kostnader för föreningen så att höjningen av tomträttsavgälden inte ska slå fullt så hårt mot bostadsrättshavarna. Då föreningen inte har skrivit på avtalet för ny tomträttsavgäld så har inte Stockholms kommun börjat tillämpa den högre avgälden enligt nedan tabell. Föreningen använder sig dock av denna avgäld för 2022 års budget som en försiktighetsprincip.

Tomträttsavgäldens utveckling för vår förening.

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	Kapital-tillskott ¹
Belopp vid årets ingång	31 752 000	47 656 540	8 570 791	17 956 110	-865 462	126 330 000
Reservering till fond 2020			1 741 200	-1 741 200		
lanspråktagande av fond 2020			-2 112 204	2 112 204		
Balanserad i ny räkning				-865 462	865 462	
Årets resultat					122 919	
Belopp vid årets slut	31 752 000	47 656 540	8 199 787	17 461 652	122 919	126 330 000

¹ Beslut fattat 2002, tillskott gjordes 2003.



Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	17 461 652
Årets resultat	122 919
	17 584 571

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 741 200
Anspråktagande av underhållsfond	-1 407 921
Balanserat resultat	17 251 292
	17 584 571

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

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt över föreningens ekonomi

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, kr	17 151 207	16 731 223	16 583 464	17 096 553	17 460 989
Resultat efter finansiella poster, kr	122 919	-865 462	17 614	-910 967	418 341
Soliditet, procent 1)	66	65	65	65	64
Lån, kr	117 503 585	119 903 585	121 403 585	125 403 585	126 903 585
Likviditet, procent 2)	252	209	198	357	133
Lån, kr per kvm bostadsyta	5 567	5 691	5 761	5 941	6 022
Räntor, kr	652 357	834 210	1 003 194	969 763	1 035 277
Snittränta, procent 3)	0,56	0,70	0,80	0,77	0,79
Årsavgift, kr	13 331 546	12 944 064	12 939 737	13 341 962	13 723 881
Årsavgift, kr per kvm	631	614	614	632	651
Lokalhyra, kr per kvm	1 808	1 801	1 772	1 768	1 747

- 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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 151 207	16 731 223
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 654 709	-12 094 578
Övriga externa kostnader	Not 3	-320 251	-250 404
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-365 726	-397 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 046 618	-4 020 461
Summa rörelsekostnader		-16 387 304	-16 762 475
Rörelseresultat		763 902	-31 252
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 373	12 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-652 357	-846 946
Summa finansiella poster		-640 983	-834 210
Årets resultat		122 919	-865 462



Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	343 086 324	346 460 342
		343 086 324	346 460 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	6 000	6 000
		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		343 092 324	346 466 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		36 834	10 729
Övriga fordringar	Not 9	5 931 121	5 188 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	791 087	796 097
		6 759 042	5 995 613
Kassa och bank	Not 11	3 089 100	3 088 535
Summa omsättningstillgångar		9 848 142	9 084 148
Summa tillgångar		352 940 466	355 550 490

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 738 540	205 738 540
Yttre underhållsfond		8 199 787	8 570 791
		213 938 327	214 309 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 461 652	17 956 110
Årets resultat		122 919	-865 462
		17 584 571	17 090 648
Summa eget kapital		231 522 898	231 399 979
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	82 442 355	100 103 585
		82 442 355	100 103 585
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	35 061 230	19 800 000
Leverantörsskulder		796 013	1 501 361
Skatteskulder		43 775	49 207
Övriga skulder	Not 14	372 911	69 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 701 285	2 626 603
		38 975 214	24 046 926
Summa skulder		121 417 569	124 150 511
Summa eget kapital och skulder		352 940 466	355 550 490



Kassaflödesanalys

2021-12-31 2020-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 122 919 -865 462

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 046 618 4 020 461

Kassaflöde från löpande verksamhet 4 169 537 3 154 999

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -21 553 128 105

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -332 943 1 010 503

Kassaflöde från löpande verksamhet 3 815 041 4 293 607

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -672 600 0

Kassaflöde från investeringsverksamhet -672 600 0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut -2 400 000 -1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -2 400 000 -1 500 000

Årets kassaflöde 742 441 2 793 607

Likvida medel vid årets början 8 275 647 5 482 040

Likvida medel vid årets slut 9 018 088 8 275 647

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

Redovisnings- och värderingsprinciper 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 inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 15–25 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråkstagande 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 1 429 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 20,6 % 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	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 331 546	12 944 064
Hyror	3 786 250	3 775 280
Övriga intäkter	96 050	83 155
Bruttoomsättning	17 213 846	16 802 499
Avgifts- och hyresbortfall	-57 822	-71 276
Hysesförluster	-4 817	0
	17 151 207	16 731 223
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 528 329	1 623 996
Reparationer	1 082 559	1 284 652
El	554 472	615 880
Uppvärmning	2 544 574	2 186 151
Vatten	498 809	357 353
Sophämtning	504 482	445 604
Fastighetsförsäkring	364 461	343 657
Kabel-TV och bredband	592 093	591 496
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	590 635	582 685
Förvaltningsarvoden	267 906	257 563
Tomträttsavgäld	1 628 700	1 628 700
Övriga driftkostnader	89 768	64 636
Planerat underhåll	1 407 921	2 112 204
	11 654 709	12 094 578
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 872	5 763
Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 948	87 908
Administrationskostnader	191 836	80 684
Extern revision	28 875	31 750
Konsultkostnader	2 750	33 629
Medlemsavgifter	21 970	10 670
	320 251	250 404
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	290 500	285 300
Övriga arvoden	11 900	40 681
Sociala avgifter	63 326	71 051
	365 726	397 032
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 389	3 016
Övriga ränteintäkter	9 984	9 720
	11 373	12 736
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	646 060	843 926
Övriga räntekostnader	6 297	3 020
	652 357	846 946



Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	393 338 545	393 338 545
Årets investeringar	672 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 011 145	393 338 545
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-46 878 202	-42 857 741
Årets avskrivningar	-4 046 618	-4 020 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 924 820	-46 878 202
Utgående redovisat värde	343 086 324	346 460 342
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	292 000 000	292 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	268 000 000	268 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 600 000	7 600 000
Summa taxeringsvärde	580 400 000	580 400 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	6 000	6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000	6 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 133	1 675
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 928 988	5 187 113
	5 931 121	5 188 788
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	791 087	796 097
	791 087	796 097
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		



Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 11	Kassa och bank						
	SBAB	2 963 965	2 955 099				
	Handelsbanken	125 135	133 435				
		3 089 100	3 088 535				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	409603	0,63%	2022-01-30	30 700 000	0	
	Stadshypotek AB	413481	0,63%	2022-03-01	4 361 230	0	
	Stadshypotek AB	451445	0,58%	2024-09-30	45 542 355	0	
	Stadshypotek AB	456645	0,51%	2023-10-30	19 500 000	0	
	Stadshypotek AB	470898	0,35%	2023-01-30	17 400 000	0	
					117 503 585	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					117 503 585	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					82 442 355	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					264 585 000	321 195 000
	I eget förvar					65 415 000	8 805 000
						330 000 000	330 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					35 061 230	19 800 000
						35 061 230	19 800 000
Not 14	Övriga skulder						
	Momsskuld					19 126	15 560
	Källskatt					62 450	51 900
	Övriga kortfristiga skulder					291 335	2 295
						372 911	69 755
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					44 058	46 396
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 561 555	1 331 609
	Övriga upplupna kostnader					1 095 672	1 248 598
						2 701 285	2 626 603
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Erik Fahlén	Hans Lundin	Henrika Littorin
Maria Sköld-Wuif	Ove Kling	Peter Gran

Vår revisionsberättelse har den _____ lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Mattsson, BoRevision	Per-Olof Persson, förtroendevald revisor
-----------------------------	--



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden	Grund för uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsberget för räkenskapsåret 2021. 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 2021 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.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisorssed 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.

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 om 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	Grund för uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmsberget för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 tryggsätt.
--	---

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per-Olof Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK EINAR FAHLÉN Ordförande  ✓ E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 16:48:44	MARIA SKÖLD WULF Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 18:38:04
HANS LUNDIN Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 17:34:00	PETER GRAN Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 07:07:21
HENRIKA LITTORIN Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 22:26:50	OVE KLING Ledamot  ✓ E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 09:52:05
JOAKIM MATTSSON Bolagsrevisor  ✓ E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 11:54:16	PER-OLOF PERSSON Revisor  ✓ E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 15:44:03

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON Bolagsrevisor  ✓ E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 11:55:01	PER-OLOF PERSSON Revisor  ✓ E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 15:43:03
--	---



Fotograf Johan Fredriksson 2014