



Liljeholmstorget 20B

ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Liljeholmens Port

Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljeholmens Port

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karet 2	2004	Stockholms kommun

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB, försäkringsgivare If sakförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2005 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 143 bostadsrätter (11 116 kvm), 4 affärslokaler (375 kvm) samt 148 garageplatser (4 217kvm). Byggnadens totalyta är 15 708 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Gladh	Ordförande
Riccardo Sven Risuleo	Styrelseledamot, t.o.m. 2023-08-11
Wilhelm Engblom Johannisson	Styrelseledamot
André Eriksson	Styrelseledamot
Elisabeth Brolin	Styrelseledamot
Roger Ekström	Styrelseledamot
Tomas Johansson	Styrelseledamot
Joacim Myrin	Suppleant
Zeki Mermer	Suppleant

Valberedning

Carina Ekblad
Helena von Platten

Firmateckning

Förutom av hela styrelsen tecknas firman av två ledamöter i förening.

Revisorer

Monika Lindgren Revisor KPMG
Sophie Bergström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-08. Beslut om staket med grindar i portalen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Luftfilterbyte lägenheter
Installation av larm i garagets pumpgröpar
Komplettering sandfångare garage
Byte gejdrar/styrskenor 3 hissar
Installation temperaturgivare samtliga lägenheter
Komplettering takpapp samt tätning samtliga genomföringar infästningar tak
Fogning tegelvägg lilla garaget
- 2022** ● Stampsplning avlopp
Obligatorisk ventilationskontroll
Ommålning föreningslokalen
Byte av grundvattenpumpar i garagen
Ny rostfri vattenränna tak 20B
Monerat takstegar vid nivåskillnader tak
Komplettering av plåt vid takfot
- 2021-2023** ● Ommålning lackering dörrar och entrépartier
- 2021-2022** ● Byte av styr- och reglersystem i UC
Utbyte av spaljéer uteplatser och gård
Byte av elkontakter balkonger och uteplatser
- 2021** ● Byte av avgasare i UC
Byte av alla maskiner i tvättstugorna
Byte av 2 cirkulationspumpar i tilluftsaggregaten

- 2021** ● Luftfilterbyte lägenheter
- 2020-2023** ● Hela fasaden totalrenoverad från innervägg t.o.m. ytskikt - Helt bekostat av JM.
- 2020** ● Golvvård stengolv i trapphusen
- 2019-2022** ● Slipning och lackning entrédörrar
- 2019** ● Luftfilterbyte lägenheter
Rengöring av värmeväxlare i UC
Byte av bromsar i 2 hissar
- 2018-2019** ● Byte av 3 cirkulationspumpar i UC
- 2018** ● Byte brandvarnare lägenheter
Byte av 2 fläktar
- 2017** ● Golvvård linoleum i trapphusen
Byte termostater lägenheter
- 2016** ● Luftfilterbyte lägenheter
- 2015** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2008-2022** ● Byte av styrsystem i 8 hissar

Planerade underhåll

- 2028** ● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll
OVK - Rensning Ventilationskanaler
Betonggol. Dammbindning/härdning garage
- 2027** ● Omlackning postboxmoduler och sittbänkar entré
- 2026** ● Byte av shuntgrupper ventilation
Renovering/byte takfläktar
Byte av armatur ytterbelysning
Byte värmeväxlare UC
- 2025-2027** ● Behandling av golv och ommålning i barnvagnsrum, soprum och allmänna utrymmen
- 2025-2026** ● Underhåll/byte linoleumgolv trapphus
- 2025** ● Luftfilterbyte lägenheter
Ommålning linjemarkeringar garage
Underhåll golv garage
Smidesstänger gård målning
Byte frekvensomvandlare ventilation
Byte expansionskärl UC

2024-2025 ● Komplettering målning fönsterpartier bottenplan butiker

2024 ● Stenfasad - Fogning/Tätning, Nybohovsbacken

Avtal med leverantörer

Ekonomiadministration	SBC
Fastighetsskötsel	Forstena Energi & Kontroll
Städning	Städpoolen
Bredband 1000/1000 Mbit/s	Stockholms Stadsnät
Kabel-TV	Tele2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
Elhandel	Gislaved Energi/Sveriges Vindkraftskooperativ
Garagebevakning	Bevaknings Assistans
Garagestädning	JC Miljöstäd
Service hissar	S:t Eriks Hiss
Prognosstyrning värme	Kiona
Service värmepumpar	Enstar
Mätdata (el och varmvatten)	Infometric
Service sprinkleranläggning	Assemblin
Snöröjning	Växthuset Utveckling
Brandlarm (förmedling)	SOS Alarm
Hisslarm, nödtelefon	Securitas
Sophantering	Svenska Servicestyrkan
Parkeringsövervakning	Apcoa Parkering
Service undercentral (värme, luft)	KTC
Radiatorer	QSEC
Lägenhetsfilter	Folkfilter

Förändringar i avtal

PreZero och Stena Recycling har ersatts av Svenska Servicestyrkan för sophantering av förpackningar och grovsopor.

Övrig verksamhetsinformation

De servitut som berör fastigheten finns registrerade i den ekonomiska planen. Belastande servitut avser körytor på gården vid in- och utfart till garagen samt för bussterminalen (Karet 1, Karet 3 och Vänthallen 1). Fastigheten har servitut till förmån för tillgång till den övre innegården hos Brf Liljeholmens Torg (Karet 1).

Som en ersättning för de gemensamhetsanläggningar som ursprungligen planerades, har föreningen tillsammans med Brf Liljeholmens Torg ingått ett samarbetsavtal för att reglera skötseln av garage, gårdar och övriga gemensamma angelägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften fr.o.m. 2023-01-01 med 15% och med 20% fr.o.m. 2024-01-01.

En "miljöstuga" för matavfall har byggts i soprummet.

Ny dörr in till "röda korridoren" har byggts för att förstärka skalskyddet.

Nya regler för ändring eller renovering i lägenheten började tillämpas.

Temperaturgivare installerades i alla lägenhet.

Filterbyte i alla lägenheter.

Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

1 rum och kök – 14 stycken

2 rum och kök – 72 stycken

3 rum och kök – 33 stycken

4 rum och kök – 17 stycken

5 rum och kök – 7 stycken

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Hyresgäster	Momsplikt	Yta	Löptid	T.o.m.
Fastighetsmäklare	Ja	130 m ²	3 år	2026-09-30
Frisörsalong	Ja	113,5 m ²	3 år	2026-09-30
Skönhetssalong	Ja	64,5 m ²	3 år	2026-09-30
Körskola	Ja	67 m ²	3 år	2026-09-30
Lagerlokal	Ja	9 m ²	1 år	2026-09-30
Lagerlokal	Ja	15 m ²	1 år	2024-03-31
Verkstad	Ja	29 m ²	1 år	2024-08-31

Gemensamma utrymmen

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

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastigheter drivs med 100% förnybar energi (vindkraft)

Föreningen har frånluftsvärmepumpar

Föreningen har gjort en energikartläggning

Rörelsestyrd LED-belysning i garage, trapphus och allmänna utrymmen

Föreningen har laddplatser för 20 elbilar

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen

Föreningen har källsortering av samtliga sopor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 209 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 24. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 858 552	9 800 119	9 744 283	9 860 175
Resultat efter fin. poster	-2 246 143	-639 455	-459 760	-197 091
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	7 389 795	6 101 144	5 473 553	4 430 491
Taxeringsvärde	510 517 000	510 517 000	387 200 000	387 200 000
Årsavgift per kvm bostadsrätt	610	532	536	595
Årsavgift per kvm bostadsrätt (*)	533	462	463	514
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,4	57,9	61,1	67,9
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	54,4	50,3	52,8	58,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 309	13 410	13 572	13 814
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 418	9 490	9 604	9 776
Sparande per kvm totalyta, kr	103	307	328	286
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	64	53	36
Elkostnad per kvm totalyta, kr(*)	24	32	22	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	45	42	32
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	14	14	11
Energikostnad per kvm totalyta	125	122	110	80
Energikostnad per kvm totalyta, (*)	91	90	78	64
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	1,17	0,9	1,49
Räntekänslighet (%)	21,83	-	-	-

*) Exklusive medlemmarnas egen förbrukning av el och varmvatten. Används vid jämförelser med föreningar som inte har individuell mätning och debitering av kostnader för el och varmvatten.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. I årsavgiften ingår medlemmarnas kostnader för el och varmvatten (857 323 kr) som tas ut genom individuell mätning av förbrukningen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsens målsättning om ett sparande på 300 kr/kvm uppnåddes inte 2023 och beror i första hand på oväntad och snabb höjning av räntekostnaderna. Årsavgiften höjdes från och med 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	85 866 000	-	-	85 866 000
Upplåtelseavgifter	191 794 050	-	-	191 794 050
Fond, yttre underhåll	6 101 144	-861 349	2 150 000	7 389 795
Balanserat resultat	-8 788 945	221 894	-2 150 000	-10 717 051
Årets resultat	-639 455	639 455	-2 246 143	-2 246 143
Eget kapital	274 332 794	0	-2 246 143	272 086 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 567 051
Årets resultat	-2 246 143
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 150 000
Totalt	-12 963 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	635 709
Balanseras i ny räkning	-12 327 485

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 858 552	9 800 119
Övriga rörelseintäkter	3	30 848	424 308
Summa rörelseintäkter		10 889 400	10 224 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 980 007	-5 045 093
Övriga externa kostnader	9	-513 650	-479 165
Personalkostnader	10	-317 907	-281 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 226 062	-3 321 805
Summa rörelsekostnader		-9 037 626	-9 128 038
RÖRELSERESULTAT		1 851 774	1 096 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 804	5 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 133 721	-1 741 601
Summa finansiella poster		-4 097 917	-1 735 845
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 246 143	-639 455
ÅRETS RESULTAT		-2 246 143	-639 455

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	412 306 639	415 142 936
Maskiner och inventarier	13	74 844	0
Pågående projekt		0	36 564
Summa materiella anläggningstillgångar		412 381 484	415 179 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Sveriges Vindkraftkooperativ		6 450 600	6 450 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 450 600	6 450 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		418 832 084	421 630 100
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		86 697	110 919
Övriga fordringar	14	2 437 523	3 237 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 015	0
Summa kortfristiga fordringar		2 525 235	3 348 619
Kassa och bank			
Kassa och bank		718 883	384 579
Summa kassa och bank		718 883	384 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 244 118	3 733 197
SUMMA TILLGÅNGAR		422 076 202	425 363 297

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 660 050	277 660 050
Fond för yttre underhåll		7 389 795	6 101 144
Summa bundet eget kapital		285 049 845	283 761 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 717 051	-8 788 945
Årets resultat		-2 246 143	-639 455
Summa fritt eget kapital		-12 963 194	-9 428 400
SUMMA EGET KAPITAL		272 086 651	274 332 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	43 000 000	59 300 000
Summa långfristiga skulder		43 000 000	59 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		104 939 250	89 764 250
Leverantörsskulder		360 115	454 968
Skatteskulder		71 149	67 422
Övriga kortfristiga skulder		176 363	285 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 442 673	1 158 711
Summa kortfristiga skulder		106 989 550	91 730 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 076 202	425 363 297

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 851 774	1 096 389
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 226 062	3 321 805
	5 077 836	4 418 194
Erhållen ränta	34 789	5 756
Erlagd ränta	-3 840 023	-1 651 672
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 272 602	2 772 279
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	496 144	-121 453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-209 650	-153 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 559 096	2 497 700
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-428 046	-103 725
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-840 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-428 046	-943 725
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-1 125 000	-2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 125 000	-1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 050	-246 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 102 458	3 348 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 108 508	3 102 458

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljeholmens Port har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,05 - 20 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 919 910	5 140 194
Rabatter p-platser/garage moms	-7 800	0
Hysesintäkter lokaler, moms	1 438 692	1 593 143
Hysesintäkter garage	1 224 550	1 181 850
Hysesintäkter garage, moms	937 507	913 700
Hysesintäkter p-plats	31 804	36 850
Hysesintäkter förråd	32 775	33 100
Deb. fastighetsskatt, moms	290 016	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-7 406	-900
Varmvatten, moms	339 363	278 483
El, moms	517 960	500 294
Elintäkter laddstolpe moms	26 060	0
Gemensamhetslokal	39 800	40 800
Nycklar/lås vidarefakturerering	800	0
Fakturerade kostnader	7 682	0
Dröjsmålsränta	57	0
Pantsättningsavgift	13 125	29 705
Överlåtelseavgift	22 111	0
Andrahandsuthyrning	31 641	52 822
Öres- och kronutjämnig	-95	77
Summa	10 858 552	9 800 119

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Extra statligt stöd	0	408 520
Övriga intäkter	30 848	15 789
Summa	30 848	424 308

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	128 547	123 960
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 651	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 139	0
Städning enligt avtal	195 395	187 063
Städning utöver avtal	0	2 231
Hissbesiktning	12 532	11 921
Brandskydd	63 524	101 005
Bevakning	117 834	114 093
Myndighetstillsyn	7 150	11 609
Gemensamma utrymmen	0	31 571
Sophantering	6 013	16 371
Garage/parkering	23 221	0
Snöröjning/sandning	6 457	5 910
Serviceavtal	248 198	227 158
Mattvätt/Hyrmattor	64 829	60 316
Förbrukningsmaterial	29 107	28 540
Summa	920 599	921 748

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	1 082
Tvättstuga	9 207	4 256
Trapphus/port/entr	0	5 609
Källarutrymmen	1 626	0
Sophantering/återvinning	13 676	0
Dörrar och lås/porttele	20 874	28 607
Övernattn./gästlägenhet	805	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	14 518
VVS	8 023	64 138
Värmeanläggning/undercentral	21 721	14 450
Elinstallationer	5 848	11 568
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 619	9 533
Hissar	75 374	50 057
Fasader	6 258	0
Mark/gård/utemiljö	47 176	45 182
Garage/parkering	69 959	24 449
Skador/klotter/skadegörelse	42 284	11 469
Summa	324 450	284 917

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	28 104
Gemensamma utrymmen	0	39 152
VVS	0	170 236
Värmeanläggning	0	364 358
Ventilation	122 620	86 163
Elinstallationer	52 973	0
Hiss	81 547	119 598
Tak	67 066	0
Fönster	38 651	0
Mark/gård/utemiljö	272 853	47 896
Garage/parkering	0	5 842
Summa	635 709	861 349

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	921 708	997 547
Uppvärmning	756 352	704 044
Vatten	288 931	218 229
Sophämtning/renhållning	229 550	117 990
Grovsopor	5 291	66 703
Summa	2 201 832	2 104 514

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	177 635	163 920
Kabel-TV	105 767	97 082
Bredband	101 617	109 175
Fastighetsskatt	512 397	502 387
Summa	897 416	872 564

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	58 964	53 824
Inkassokostnader	7 014	5 104
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	10 396
Revisionsarvoden extern revisor	31 199	27 529
Styrelseomkostnader	3 024	1 369
Fritids och trivselkostnader	5 127	4 191
Föreningskostnader	57 883	33 777
Förvaltningsarvode enl avtal	230 063	223 587
Överlåtelsekostnad	39 213	0
Pantsättningskostnad	19 600	0
Korttidsinventarier	1 466	13 684
Administration	15 595	69 812
Konsultkostnader	27 380	19 329
Tidningar och facklitteratur	1 528	1 528
Bostadsrätterna Sverige	9 030	9 030
Föreningsavgifter	6 564	6 005
Summa	513 650	479 165

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	193 201	190 401
Revisionsarvode arvoderad	9 660	0
Övriga arvoden	63 802	45 102
Bilersättning skattefri	0	1 110
Bilersättning skattepliktig	0	1 500
Arbetsgivaravgifter	51 244	43 862
Summa	317 907	281 975

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	4 133 011	1 739 091
Kostnadsränta skatter och avgifter	281	1 728
Övriga räntekostnader	0	782
Övriga finansiella kostnader	429	0
Summa	4 133 721	1 741 601

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	447 862 829	447 795 668
Årets inköp	387 186	67 161
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	448 250 015	447 862 829
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 719 894	-29 398 089
Årets avskrivning	-3 223 482	-3 321 805
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 943 376	-32 719 894
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	412 306 639	415 142 936
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>163 000 000</i>	<i>163 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	283 000 000	283 000 000
Taxeringsvärde mark	227 517 000	227 517 000
Summa	510 517 000	510 517 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	77 424	0
Utgående anskaffningsvärde	77 424	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-2 580	0
Utgående avskrivning	-2 580	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 844	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 898	14 093
Klientmedel	0	1 663 578
Övriga kortfristiga fordringar	0	505 727
Transaktionskonto	1 321 452	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 301
Summa	2 437 523	3 237 700

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 015	0
Summa	1 015	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-02-15	4,50 %	16 300 000	16 300 000
Nordea	2024-01-17	1,20 %	16 300 000	16 300 000
Nordea	2024-02-15	4,56 %	15 464 250	15 464 250
Nordea	2024-02-16	4,58 %	13 500 000	13 500 000
Nordea	2024-08-21	4,55 %	14 375 000	15 500 000
Nordea	2024-08-30	4,51 %	14 000 000	14 000 000
Nordea	2025-02-19	0,74 %	14 500 000	14 500 000
Nordea	2026-11-18	1,03 %	28 500 000	28 500 000
Nordea	2024-09-30	4,46 %	15 000 000	15 000 000
Summa			147 939 250	149 064 250
Varav kortfristig del			104 939 250	89 764 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 147 939 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	509 958	216 260
Förutbet hyror/avgifter	932 715	942 451
Summa	1 442 673	1 158 711

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	164 040 000	164 040 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

André Eriksson
Styrelseledamot

Elisabeth Brolin
Styrelseledamot

Jan Glad
Ordförande

Roger Ekström
Styrelseledamot

Tomas Johansson
Styrelseledamot

Wilhelm Engblom Johannisson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Sophie Bergström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 18:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 14.05.2024 11:01

DOCUMENT ID:

rJ1qusgQ0

ENVELOPE ID:

BkgtK_ieXC-rJ1qusgQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Liljeholmens Port, 769611-6750 - Årsredovisning 2023.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elisabeth Marianne Brolin Elisabeth@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:51 14.05.2024 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/05) IP: 90.68.42.219
2. Jan Anders Lennart Glad jan@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	14.05.2024 12:41 14.05.2024 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/08) IP: 145.14.124.208
3. Olof Roger Ekström roger@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	14.05.2024 14:06 14.05.2024 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/02) IP: 145.14.124.197
4. TOMAS JOHANSSON tomas@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	14.05.2024 14:11 14.05.2024 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/07/05) IP: 145.14.124.133
5. Wilhelm Karl Engblom Johannisson wilhelm@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	14.05.2024 14:54 14.05.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/04) IP: 104.28.105.34
6. ANDRÉ ERIKSSON andre@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:33 14.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/29) IP: 217.213.104.206
7. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 18:09 14.05.2024 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231
8. SOPHIE BERGSTRÖM sophie.bergstroom@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 18:16 14.05.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/27) IP: 145.14.124.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmens Port för år 2023.

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 2023 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmens Port för år 2023 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå / Stockholm den dag vår digitala signatur utvisar

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Sophie Bergström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 17:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 11:01

DOCUMENT ID:

SJW1qujem0

ENVELOPE ID:

HJbYK0oe7A-SJW1qujem0

DOCUMENT NAME:

Brf Liljeholmens Port Revisionsberättelse 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed	14.05.2024 18:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03)
	Authenticated	14.05.2024 18:09	Low	IP: 217.215.83.231
2. SOPHIE BERGSTRÖM sophie.bergstrom@gmail.com	Signed	15.05.2024 17:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/27)
	Authenticated	15.05.2024 17:30	Low	IP: 90.129.198.61

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed