

# Årsredovisning 2023

## Brf Liljeholmshöjden

769625-5335



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljeholmshöjden

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>



## 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 att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Den 15 november 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 20 november 2014. Föreningens nu gällande stadgar antogs på stämma den 18 juni 2019 och registrerades hos bolagsverket den 12 mars 2020.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen är innehavare av tomträtten till Årstadalsskolan 7 i Stockholms kommun. Avgälden omförhandlades 1 april 2023 och den nya avgälden är på 1 280 800 och gäller till och med 2033-03-31. De första fyra åren sker dock en särskild nedsättning och successiv anpassning till den nya avgäldenivån och föreningens avgäld för 2024 är därför 1 108 550. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 870 m<sup>2</sup>, och en lokal med en total lokalarea om ca. 167 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser och 2 MC platser i garaget, varav nästan hälften är utrustade med laddstation.

### Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 14 st 2 rum och kök
- 17 st 3 rum och kök
- 28 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök
- 3 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. Till fastigheten finns även en takterrass. Vidare finns fem hissar och entréer med porttelefon.

Föreningens lokal är uthyrd med ett kontrakt till och med september 2024.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2016 erhållit 1 454 043 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren (2016–2026).

Fastigheten är upplåten med tomträtt, Årstadalsskolan 7.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten belastas av ett officialservitut med ändamålet rätt att nyttja erforderligt område för angöring (in- och utfart). Ledningsrätt eller servitut avseende allmänna ledningar med därtill hörande anordningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar kan komma att belasta fastigheten till förmån för Stockholms stad.

#### Styrelsens sammansättning

Mikael Holmgren	Ordförande
Tara Azizi	Styrelsesuppleant
Jörgen Rahm	Styrelseledamot
Mathias Åhman	Styrelsesuppleant
Anna Bjerstedt	Styrelseledamot
Dick Nyström	Styrelseledamot
Fredrik Nyman	Styrelseledamot

#### Valberedning

Bosse Östeberg  
Johanna Jonegård

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Joakim Häll    Revisor    BoRevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Driftsättning av laddstationer  
Utbyte av belysningsarmatur på takterrassen  
Nödtelefonerna i hissarna uppgraderad (tekniskt krav)
- 2022 ● OVK - injustering av ventilationen
- 2021 ● Utbyte av armaturer i källargångarna till LED
- 2020 ● Radonmätning
- 2019 ● Installation av matavfallskvarnar i samtliga lägenheter  
Installation av kameror i garaget

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av varmvattenmätare  
Reparation av golvfogarna på takterrassen

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Förvaltning av föreningens parkeringsplatser	Aimo Park
Markskötsel	IT Underhåll AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA:1, med en andel på 18%.

I juni 2023 bildades samfällighetsföreningen Årstadalsskolans samfällighetsförening och en styrelse antogs. Vår förening deltar tillsammans med fastigheterna Årstadalsskolan 2 (BRF Vinstocken), Årstadalsskolan 3 (Aktiebolaget Stockholmshem), Årstadalsskolan 5 (Stockholms Kommun) samt Årstadalsskolan 6 (BRF Vinbäret1). Föreningen förvaltar Årstadalsskolan GA:1. Anläggningen omfattar körväg, inklusive parkeringsplatser, och vändplats samt dagvattenledning med fördröjningsmagasin utmed Sturehillsvägen i Stockholm.

#### Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen fokuserat mycket på utgiftskontroll med hänsyn till de kostnadsökningar föreningen upplevt sedan 2022.

I januari 2023 driftsattes de 25 laddstationerna för laddning av laddningsbara fordon. I slutet av 2023 var 15 av dem aktiva och genererade intäkter till föreningen.

Den felkonstruerade och trasiga utomhusbelysning på vår takterrass har under årets åtgärdats. Föreningen vidarefakturerade hela kostnaden till JM som ett överenskommet garantiärende.

I juni 2023 bildades samfällighetsföreningen Årstadalsskolans samfällighetsförening, vilket förvaltar ga:1, och en styrelse registrerades i vilket vår förening är representerade. Mer om samfällighetsföreningen återfinns under rubriken Medlem i samfällighet. Ansvaret för driften av gemensamhetsanläggningen har ännu inte praktiskt överlämnats från JM.

Styrelsen har skaffat ett Swish konto med det primära syftet att smidigare ta in avgiften för uthyrningen av den gästlägenhet föreningens medlemmar har tillgång till.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Den redovisningsmässiga förlusten är högre än för 2022 samt försämrades föreningens likviditet under 2023. De främsta orsakerna till resultat- och likviditetsförsämringen var ökade räntekostnader samt den retroaktiva kostnaden från JM för deras drift av gemensamhetsanläggningen ga:1. Föreningens likviditet påverkades vidare av föreningens investering i laddstationerna. Bör tilläggas att dessa kostnads- och utgiftsökningar delvis mötes av föreningens ökade intäkter från medlemsavgifterna samt erhållet elstöd.

Föreningens enskilt största kostnadspost bortsett från avskrivningar är kostnaden för tomträttsavgälden.

Inför 2023 beslutades att avgiften skulle ökas med 10%. Den första avgiftsförändringen sedan föreningens bildande. Detta för att möta föreningens ökade kostnader kopplade till den nya tomträttsavgälden, vilket successivt ökar till och med april 2026, samt ökade räntekostnader på föreningens lån i samband med att förfallna lån läggs om.

I november 2023 delgav ENWELL AB, hyrestagare av föreningens hyreslokal, uppsägning av hyreskontraktet. Nuvarande kontrakt gäller till och med sista september 2024. Styrelsen har uppdragit en mäklare att finna en ny hyresgäst.

Under året har styrelsen valt att placera en del av föreningens överlikviditet på ett placeringskonto i Handelsbanken med högre avkastning. Styrelsen räknar med en årlig avkastning om 40.000 kronor.

Enligt föreningens underhållsplan skulle portalen tvättats samt belysning bytas, men på grund av osäkerhet kring föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att skjuta på detta underhåll då det inte anses akut.

Utifrån risken att föreningen står utan hyresgäst för lokalen i kvartal fyra 2024, fortsatt kostnadsökning för tomträttsavgälden och en prognostiserad fortsatt högre räntekostnader 2024 på föreningens lån jämfört med 2023, beslutade styrelsen att höja avgiften med 12% från 1 februari 2024.

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget annat större underhåll planerat för de närmaste fem till 10 åren. Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll är normalt i enlighet med ekonomiska plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens fastighet. Beslutad avsättningen för 2022 avvek och uppgick till motsvarande 73 kr/m<sup>2</sup>. Till årsstämman 2023 lägger styrelsen fram att återgå till normal avsättning om 30 kr/m<sup>2</sup>.

#### Förändringar i avtal

Inga nya avtal för löpande drift har tecknats under året.

#### Övriga uppgifter

Lantmäterimyndighetens beslut, vilket togs hösten 2022, avseende de fyra gemensamhetsanläggningarna som föreningen ingår i, har ännu inte inneburit någon praktisk förändring för föreningen. För den största gemensamhetsanläggningen, benämnd GA1, vilket utgör väg och gårdsmark på Sturehillsvägen, avvaktar vi fortfarande JM:s överlämnande. Under året betalade föreningen, i likhet med övriga andelsägare, 218 750 kronor för kostnader JM tagit under åren före samfällighetens övertagande.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 640 kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 148 504	5 890 751	5 441 670	5 656 794
Resultat efter fin. poster	-2 085 522	-1 727 014	-2 057 714	-1 199 722
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	1 544 211	1 102 300	921 100	739 900
Taxeringsvärde	307 786 000	307 786 000	205 145 000	205 145 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	731	731	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	72,9	78,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 046	10 191	10 345	10 490
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 195	8 314	8 439	8 557
Sparande per kvm totalyta, kr	96	168	106	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	75	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	53	47	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	17	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	138	139	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	1,36	1,38	1,58
Räntekänslighet (%)	12,70	13,94	14,15	-

**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.

Kostnader för vatten (totalt 94 629 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.



## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 2 085 522 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på främst på bokföringsmässiga avskrivningarna, men även ökade kostnader hänförliga till låneräntor samt tomträttsavgälden. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 11 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 601 697 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 96 kr /Kvm

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	183 750 000	-	-	183 750 000
Upplåtelseavgifter	74 990 000	-	-	74 990 000
Fond, yttre underhåll	1 102 300	-	441 911	1 544 211
Balanserat resultat	-8 778 258	-1 727 014	-441 911	-10 947 183
Årets resultat	-1 727 014	1 727 014	-2 085 522	-2 085 522
<b>Eget kapital</b>	<b>249 337 028</b>	<b>0</b>	<b>-2 085 522</b>	<b>247 251 506</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 947 183
Årets resultat	-2 085 522
<b>Totalt</b>	<b>-13 032 705</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 200
Balanseras i ny räkning	-13 213 905
	<b>-13 032 705</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 148 504	5 890 751
Övriga rörelseintäkter	3	206 292	-25
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 354 796</b>	<b>5 890 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 705 084	-3 702 760
Övriga externa kostnader	8	-439 362	-225 015
Personalkostnader	9	-172 488	-158 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 734 077	-2 711 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 051 011</b>	<b>-6 798 080</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-696 216</b>	<b>-907 354</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 086	136
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 390 392	-819 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 389 306</b>	<b>-819 660</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 085 522</b>	<b>-1 727 014</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 085 522</b>	<b>-1 727 014</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	11	305 007 102	307 718 718
Maskiner och inventarier	12	277 009	0
Pågående projekt	13	0	56 942
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>305 284 111</b>	<b>307 775 660</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>305 284 111</b>	<b>307 775 660</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 971	16 797
Övriga fordringar	14	134 552	188 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	377 872	675 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>536 395</b>	<b>881 442</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		767 784	2 260 616
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>767 784</b>	<b>2 260 616</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 304 179</b>	<b>3 142 058</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>307 588 290</b>	<b>310 917 718</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		258 740 000	258 740 000
Fond för yttre underhåll		1 544 211	1 102 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>260 284 211</b>	<b>259 842 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 947 183	-8 778 258
Årets resultat		-2 085 522	-1 727 014
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 032 705</b>	<b>-10 505 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>247 251 506</b>	<b>249 337 028</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	47 780 000	45 788 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 780 000</b>	<b>45 788 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	11 192 000	14 036 000
Leverantörsskulder		127 530	594 858
Skatteskulder		255 720	259 310
Övriga kortfristiga skulder		33 962	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	947 572	902 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 556 784</b>	<b>15 792 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>307 588 290</b>	<b>310 917 718</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-696 216</b>	<b>-907 354</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 734 077	2 711 616
	<b>2 037 861</b>	<b>1 804 262</b>
Erhållen ränta	1 086	136
Erlagd ränta	-1 416 038	-756 263
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>622 909</b>	<b>1 048 135</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	345 048	-144 979
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-366 260	502 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>601 697</b>	<b>1 405 407</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-242 528	-56 942
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-242 528</b>	<b>-56 942</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-852 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-852 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-492 831</b>	<b>448 465</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 260 616</b>	<b>1 812 151</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 767 784</b>	<b>2 260 616</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljeholmshöjden 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.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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	0,83 %
Installationer	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 360 075	3 993 984
Hysesintäkter, lokaler	550 304	501 718
Hysesintäkter, p-platser	898 411	893 264
Bredband	187 440	187 440
Övriga intäkter	47 222	210 472
Vatten	105 052	103 873
<b>Summa</b>	<b>6 148 504</b>	<b>5 890 751</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Intäkter från vidarefakturerering	85 700	0
Övrigt	21 143	-25
Elstöd	99 449	0
<b>Summa</b>	<b>206 292</b>	<b>-25</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostnader som vidarefakturerats	85 700	0
Fastighetsskötsel	150 032	142 888
Besiktning och service	101 432	111 278
Städning	119 953	114 908
OVK	0	106 027
Parkerings tjänster	75 337	77 440
Trädgårdsarbete	115 188	113 820
Snöskottning	127 586	51 655
<b>Summa</b>	<b>775 227</b>	<b>718 015</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparation och underhåll hissar	51 083	133 381
Reparation och underhåll bostäder	22 091	32 177
Reparation och underhåll lokaler	0	73 431
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	93 291	218 872
Reparation och underhåll installationer	146 632	71 351
Reparationer	0	1 450
<b>Summa</b>	<b>313 096</b>	<b>530 661</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	449 153	538 921
Uppvärmning	383 380	341 719
Vatten	157 872	119 678
Sophämtning	140 118	122 106
<b>Summa</b>	<b>1 130 523</b>	<b>1 122 424</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	119 355	97 614
Tomträttsavgälder	1 026 460	899 440
Övrigt	8 894	9 916
Bredband och TV	203 669	196 829
Fastighetsskatt	127 860	127 860
<b>Summa</b>	<b>1 486 238</b>	<b>1 331 659</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gemensamhetsanläggning	217 468	0
Förbrukningsmaterial	32 884	37 884
Övriga förvaltningskostnader	80 131	88 950
Revisionsarvoden	34 123	28 457
Ekonomisk förvaltning	74 756	69 724
<b>Summa</b>	<b>439 362</b>	<b>225 015</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	131 250	120 750
Sociala avgifter	41 238	37 939
<b>Summa</b>	<b>172 488</b>	<b>158 689</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 390 004	819 307
Övriga räntekostnader	388	489
<b>Summa</b>	<b>1 390 392</b>	<b>819 796</b>



NOT 11, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	326 700 000	326 700 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>326 700 000</b>	<b>326 700 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 981 282	-16 269 666
Årets avskrivning	-2 711 616	-2 711 616
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 692 898</b>	<b>-18 981 282</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>305 007 102</b>	<b>307 718 718</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	193 000 000	193 000 000
Taxeringsvärde mark	114 786 000	114 786 000
<b>Summa</b>	<b>307 786 000</b>	<b>307 786 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
omklassificering	299 470	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>299 470</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-22 461	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-22 461</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>277 009</b>	<b>0</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>	56 942	0
Investering i laddstolpar	242 528	341 652
Bidrag Naturvårdsverket	0	-284 710
Omklassificering	-299 470	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>56 942</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	133 239	133 991
Skattefordringar	0	53 766
Övriga fordringar	1 313	1 208
<b>Summa</b>	<b>134 552</b>	<b>188 965</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 234	10 619
Försäkringspremier	10 049	8 871
Bredband och TV	35 850	35 079
Tomträtt	267 200	224 860
Förvaltning	18 925	18 219
Varmvatten	34 614	24 191
Parkeringsintäkter	0	69 131
Bidrag naturvårdsverket	0	284 710
<b>Summa</b>	<b>377 872</b>	<b>675 680</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-01	3,60 %	9 612 000	9 612 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	3,58 %	13 444 000	13 444 000
Handelsbanken Stadshypote	2024-12-01	1,06 %	10 992 000	11 592 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-01	0,80 %	11 740 000	11 940 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	3,87 %	13 184 000	13 236 000
<b>Summa</b>			<b>58 972 000</b>	<b>59 824 000</b>
Varav kortfristig del			11 192 000	14 036 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 972 000 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 154	29 982
El	57 552	103 771
Uppvärmning	57 185	53 818
Vatten	30 327	27 073
Arvoden och sociala avgifter	114 000	114 000
Renhållning	22 960	21 204
Räntor	41 000	66 646
Förutbetalda avgifter/hyror	527 394	486 028
<b>Summa</b>	<b>947 572</b>	<b>902 522</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mikael Holmgren  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Bjerstedt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Dick Nyström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Nyman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jörgen Rahm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Joakim Häll  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557518519071

## Dokument

Brf Liljeholmshöjden, 769625-5335 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2024-05-28 09:34:58 CEST (+0200) av Malin  
Lööf (ML)  
Färdigställt 2024-05-29 13:09:27 CEST (+0200)

## Initierare

Malin Lööf (ML)  
Simpleko  
malin.loof@simpleko.se

## Signerare

Mikael Holmgren (MH)  
mikael.holmgren@brfliljeholmshojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL HOLMGREN"  
Signerade 2024-05-28 09:56:11 CEST (+0200)

Anna Bjerstedt (AB)  
bjerstedtanna@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA BJERSTEDT"  
Signerade 2024-05-28 10:00:34 CEST (+0200)

Dick Nyström (DN)  
kirosyd@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DICK  
NYSTRÖM"  
Signerade 2024-05-28 09:50:39 CEST (+0200)

Fredrik Nyman (FN)  
fredrik.nyman@brfliljeholmshojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK NYMAN"  
Signerade 2024-05-28 11:55:50 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518519071

Jörgen Rahm (JR)  
*jorgen.l.rahm@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JÖRGEN RAHM"  
Signerade 2024-05-28 10:33:17 CEST (+0200)*

Joakim Häll (JH)  
*joakim.hall@borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Häll"  
Signerade 2024-05-29 13:09:27 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

