

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1

769628-4178

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Händelser under året

Föreningen har installerat laddstolpar för elbilsaddning. Under våren har vi installerat fler elbilsaddare i garaget. Vi har genomfört den första OVK och kommer att jobba med OVK protokollen och justera ventilationsflödet i föreningen. Vi har påbörjat arbetet med en ny webbsida hos Boappa och planerar börja använda den i Q2. Vi har anordnat en grillfest.

Inga händelser har skett som påverkat ekonomin väsentligt.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-22.

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1-15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler. Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Reservoaren 10.

Inflyttning har skett under hösten 2017.

Fastigheten består av 79 lägenheter, total BOA c:a 4 675 kvm.

Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser i garage.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde i Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning har skett under vintern 2020.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutliga anskaffningskostnaden har uppgått till 340 600 000.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t.o.m 2023-06-01

Mikael Wretman	ledamot	ordförande
Victoria Warkander	ledamot	
Andreas Pettersson	ledamot	
Richard Wennerholm	ledamot	

Suppleant har varit Shahin Hajbarati.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-01

Wiktorina Lipkowska	ledamot	ordförande
Mikael Wretman	ledamot	
Victoria Warkander	ledamot	
Rikard Auregård	Ledamot	

Suppleant har varit Richard Wennerholm och Camilla Bergman

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st under år 2023 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-01

Revisor

Resul Hamurcu
Auktoriserad Revisor

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades 2023 och sträcker sig till 2072.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Helpia Ekonomi AB.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5% från och med oktober månad 2023.

Föreningens resultat

Föreningens intäkter minskat med de löpande driftkostnaderna ger ett mindre positivt överskott för räkenskapsåret 2023. Ytterligare höjning av avgifterna kan komma att ske under räkenskapsår 2024. Det underskott som föreningen uppvisar beror på de årliga avskrivningarna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapslets början	115
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapslets slut	113

Försäkringar

Föreningen är fullvärdes försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 130	4 144	4 179	4 560
Resultat efter finansiella poster	-1 867	-1 338	-1 036	-223
Soliditet (%)	80,0	80,2	80,0	79,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	763	753	753	753
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 511	10 530	10 631	11 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 936	13 961	14 095	14 636
Sparande per kvm (kr/kvm)	130	153	132	422
Räntekänslighet (%)	18,3	18,5	18,5	19,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	159	152	121
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,0	85,0	84,0	77,0

Upplysning vid förlust

Föreningens intäkter minskat med de löpande driftkostnaderna ger ett mindre positivt överskott för räkenskapsåret 2023. Ytterligare höjningar av avgifterna kan komma att ske under räkenskapsåret 2024. Det underskott som föreningen uppvisar beror på de årliga avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	270 470 000	634 395	-2 968 326	-1 338 283	266 797 786
Avsättning yttre fond		213 458	-213 458		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 338 283	1 338 283	0
Årets resultat				-2 130 935	-2 130 935
Belopp vid årets utgång	270 470 000	847 853	-4 520 067	-2 130 935	264 666 851

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 520 067
årets förlust	-2 130 935
	-6 651 002

behandlas så att

reservering av fond för yttre underhåll	792 755
i ny räkning överföres	-7 443 757
	-6 651 002

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 129 530	4 143 563
Övriga rörelseintäkter		264 364	0
Summa rörelseintäkter		4 393 894	4 143 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 541 736	-2 103 408
Övriga externa kostnader	4	-243 139	-169 571
Personalkostnader	5	-162 304	-132 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 128 984	-2 120 327
Summa rörelsekostnader		-5 076 163	-4 525 777
Rörelseresultat		-682 269	-382 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 422	-345
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 455 088	-955 724
Summa finansiella poster		-1 448 666	-956 069
Resultat efter finansiella poster		-2 130 935	-1 338 283
Resultat före skatt		-2 130 935	-1 338 283
Årets resultat		-2 130 935	-1 338 283

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	329 215 000	331 195 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	472 204	252 904
Inventarier, verktyg och installationer	10	75 525	114 172
Summa materiella anläggningstillgångar		329 762 729	331 562 076
Summa anläggningstillgångar		329 762 729	331 562 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113 252	85 113
Övriga fordringar	11	89 040	650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 108	229 570
Summa kortfristiga fordringar		280 400	315 333
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		800 969	942 995
Summa kassa och bank		800 969	942 995
Summa omsättningstillgångar		1 081 369	1 258 328
SUMMA TILLGÅNGAR		330 844 098	332 820 404

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		270 470 000	270 470 000
Fond för yttre underhåll		847 853	634 395
Summa bundet eget kapital		271 317 853	271 104 395
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 520 067	-2 968 326
Årets resultat		-2 130 935	-1 338 283
Summa fritt eget kapital		-6 651 002	-4 306 609
Summa eget kapital		264 666 851	266 797 786
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		42 400 000	42 400 000
Summa långfristiga skulder	13, 14	42 400 000	42 400 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13, 15	22 734 740	22 854 003
Leverantörsskulder		251 245	214 290
Skatteskulder		91 730	83 460
Övriga skulder		87 789	61 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		611 743	408 954
Summa kortfristiga skulder		23 777 247	23 622 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 844 098	332 820 404

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 130 935	-1 036 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 128 984	2 112 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 951	1 076 886
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-28 139	687 223
Förändring av kortfristiga fordringar	63 072	-134 935
Förändring av leverantörsskulder	36 955	50 046
Förändring av kortfristiga skulder	236 937	-612 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306 874	1 066 494
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-329 637	-15 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329 637	-15 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-119 263	-627 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 263	-627 052
Årets kassaflöde	-142 026	424 317
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	942 995	813 520
Likvida medel vid årets slut	809 239	942 837

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättningar till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	120 år
Markanläggningar	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för räntekostnader till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning. Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

Nettoomsättning

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 564 820	3 521 101
Hyror garage	545 857	540 420
Avgift andrandsuthyrning	4 800	16 500
Faktureringsavgifter	3 432	4 626
Öresavrundning	1	35
Överlåtelse och pantsättning	7 194	52 591
InCharge laddningsstationer	3 425	8 289
Elstöd	164 819	0
Öv externa intäkter	99 545	0
	4 393 893	4 143 562

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten.

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	209 094	240 850
Städning	155 864	160 837
Trädgård	55 703	101 608
Serviceavtal	90 996	77 180
Hiss	86 080	12 586
Förbrukningsmaterial	73 885	14 618
Entrémattor	40 634	32 388
Snöröjning	71 513	39 250
	783 769	679 317
Reparationer		
Lås & portar	18 865	57 964
Reparationer övrigt	23 865	32 427
	42 730	90 391
Taxabundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	513 478	425 873
Värme	670 883	422 312
Vatten och avlopp	210 413	135 167
Sophämtning	67 080	51 355
Grovsopor källsortering	55 936	54 502
	1 517 790	1 089 209
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	49 400	72 121
Fastighetsskatt	41 730	41 730
Kabel-TV	98 048	130 640
	189 178	244 491
Summa driftkostnader	2 533 467	2 103 408

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern revisor)	35 000	36 875
Programvaror	5 892	4 744
Förvaltningsarvode	109 327	96 744
Konsultarvode	0	4 375
Bankkostnader	5 567	5 587
IT-tjänster	4 524	4 499
Övriga externa kostnader	14 163	9 638
Övriga förvaltningskostnader	68 666	7 110
	243 139	169 572

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har utbetalat två löner till styrelsemedlemmar för extra utfört arbete.

	2023	2022
Styrelsearvode samt sociala kostnader		
styrelsearvode	105 000	100 800
Sociala kostnader	38 803	31 671
Lön	18 500	0
	162 303	132 471

Not 6 Avskrivning av materiella och anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnad	1 980 000	1 980 000
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	108 795	95 061
Inventarier och verktyg	40 654	45 266
	2 129 449	2 120 327

Not 7 Resultat från finansiella investeringar

	2023	2022
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 455 088	955 724
Övriga räntekostnader	0	345
	1 455 088	956 069

Not 8 Byggnader och mark

Stockholm Reservoaren 10

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	340 600 000	340 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 600 000	340 600 000
Ingående avskrivningar	-9 405 000	-7 425 000
Årets avskrivningar	-1 980 000	-1 980 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 385 000	-9 405 000
Utgående redovisat värde	329 215 000	331 195 000
Taxeringsvärden byggnader	159 000 000	159 000 000
Taxeringsvärden mark	102 000 000	102 000 000
	261 000 000	261 000 000
Bokfört värde byggnader	226 215 000	228 195 000
Bokfört värde mark	103 000 000	103 000 000
	329 215 000	331 195 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 310	475 310
Inköp	329 637	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	804 947	475 310
Ingående avskrivningar	-222 406	-127 345
Årets avskrivningar	-110 337	-95 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-332 743	-222 406
Utgående redovisat värde	472 204	252 904

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 749	189 624
Inköp	0	15 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 749	204 749
Ingående avskrivningar	-90 577	-45 311
Årets avskrivningar	-38 647	-45 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 224	-90 577
Utgående redovisat värde	75 525	114 172

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	89 040	650
	89 040	650

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	60 982	204 146
Fastighetsförsäkring	17 126	25 424
	78 108	229 570

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 39788833543	1,70	2023-03-15	0	22 854 003
Nordea 39788833543	2,03	2027-03-17	21 400 000	21 400 000
Nordea 39798272285	0,81	2026-03-18	21 000 000	21 000 000
Nordea 39758328212	4,447	2024-03-15	22 734 740	0
			65 134 740	65 254 003

Not 14 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Låneskuld med villkorsändringsdag mellan 2-5 år efter balansdagen	42 400 000	42 400 000
	42 400 000	42 400 000

Not 15 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skulder	22 734 740	22 854 003
	22 734 740	22 854 003

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 230 000	70 230 000
	70 230 000	70 230 000

Stockholm, datum enligt signaturblad

Wiktorja Lipkowska
Ordförande

Mikael Wretman

Rikard Auregård

Victoria Warkander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt signaturblad

Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor