

Årsredovisning

Brf Liljeholmsvägen 10

769602-3360

Styrelsen för Brf Liljeholmsvägen 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter i Stockholm och beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSE

Johan Höjer ledamot
Lina Eriksson ledamot
Thomas Kraathz ledamot
Erik Stenekas ledamot
Eric Zidén ledamot
Elin Sleipner suppleant

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSFÖRÅGOR

Ordinarie stämma hölls 19 juni 2018. En extrastämma hölls den 31 maj. Styrelsen har under året haft 3 stycken protokollförda styrelsemöten.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har lägenheter och lokaler uthyrda enl. nedan

	Antal	Kvadratmete	
1 rok	2	71	
2 rok	27	1603	1 hr, 60 m2
3 rok	3	224	
4 rok	7	770	
5 rok	1	119	
	40	2 787	
Lokal/förråd	13	359	
Total Yta		3 146	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen fick under stämman fortsatt förtroende för perioden 2018-2019. En medlem ur styrelsen avgick, då denna flyttade till ny adress, plus att nya medlemmar valdes in i styrelsen.
- Lånen hos SEB har lagts om till ett 2-årigt och ett 4-årigt lån med betydligt bättre ränta än tidigare.
- Renovering av alla fönster och balkongdörrar som vetter mot baksidan har utförts.
- En vattenläcka i en av föreningens vattenstammar uppstod och åtgärdades. Läckan medförde skador i två av föreningens bostadsrätter. En lägenhet fick skador på golv, väggar och möbler. Den andra lägenheten fick endast lättare skador i tak och vägg. Allt är nu åtgärdat och återställt.
- Ytterligare en vattenskada uppstod i ett källarförråd på uppstod p.g.a. trasig rensträtt och utkastare på en av föreningens stuprör. Nya rensträttar och utkastare har installerats
- Spolning av föreningens avloppsstammar genomfördes.
- Föreningens glasåtervinning avskaffades och ersattes av stadens miljöstation på Liljeholmsstranden.
- Energideklaration för fastigheten genomfördes. Styrelsen kommer analysera rapporten och se vilka åtgärder vi kan göra för att få ner vår energikonsumtion.
- Radonmätning av fastigheten har genomförts och vi inväntar resultat och vilka eventuella åtgärder som skall tas.
- Fasadskador på både fram och baksida har identifierats och specialist har kopplats in för att återställa.
- Vi har på vår uteplats tagit bort två almar som tyvärr blivit angripna och dött. Till detta kommer trädgårdsgruppens fina arbete med vår baksida.
- Föreningens medlemmar har deltagit vid två städdagar (vår & höst) där vi tillsammans förberett huset för sommar och vinter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början	62
Antalet utflyttade medlemmar under året	9
Antalet inflyttade medlemmar under året	7
Antalet medlemmar vid årets slut	60

Under året har fem bostadsrätter överlåtits.



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	2 019	2 014	2 144	2 121
Resultat efter finansiella poster	-811	346	479	49
Soliditet %	66	66	66	64
Balansomslutning	24 359	25 540	25 209	25 140
Årsavgift bostäder kr/kvm	572	572	572	572

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 293 472	1 738 479	167 209	-1 616 076	346 134
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				346 134	-346 134
Förändring underhållsfond			78 212	-78 212	
Årets resultat					-811 111
Belopp vid årets utgång	16 293 472	1 738 479	245 421	-1 348 154	-811 111

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 348 154
Årets resultat	-811 111
<i>Summa</i>	<i>-2 159 265</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	78 212
Anspråktagande av yttre fond	245 000
Balanseras i ny räkning	-2 482 477
<i>Summa</i>	<i>-2 159 265</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 019 356	2 014 050
Övriga rörelseintäkter		420	1 784
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 019 776	2 015 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 220 720	-1 030 491
Övriga externa kostnader	4	-91 928	-91 635
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-60 376	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 504	-357 504
Summa rörelsekostnader		-2 730 528	-1 537 849
Rörelseresultat		-710 752	477 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 417	-131 876
Summa finansiella poster		-100 359	-131 851
Resultat efter finansiella poster		-811 111	346 134
Resultat före skatt		-811 111	346 134
Årets resultat		-811 111	346 134



BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 221 040	23 218 430
Inventarier och maskiner		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 221 040</i>	<i>23 218 430</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	250 000	250 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>250 000</i>	<i>250 000</i>
Summa anläggningstillgångar		23 471 040	23 468 430
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	103 844	101 101
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>103 855</i>	<i>101 111</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		784 367	1 970 347
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>784 367</i>	<i>1 970 347</i>
Summa omsättningstillgångar		888 222	2 071 458
SUMMA TILLGÅNGAR		24 359 262	25 539 888

B. Es

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 293 472	16 293 472
Upplåtelseavgifter	1 738 479	1 738 479
Fond för yttre underhåll	245 421	167 209
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>18 277 372</i>	<i>18 199 160</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 348 154	-1 616 076
Årets resultat	-811 111	346 134
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 159 265</i>	<i>-1 269 942</i>
Summa eget kapital	16 118 107	16 929 218
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 7 651 000	7 857 000
Summa långfristiga skulder	7 651 000	7 857 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga lån	206 000	206 000
Leverantörsskulder	112 154	177 604
Skatteskulder	7 725	9 004
Övriga skulder	115 166	63 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 149 110	297 624
Summa kortfristiga skulder	590 155	753 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 359 262	25 539 888

J.B. 12


NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Takrenovering	5	20
Fönsterrenovering	10	10
Fasadrenovering	3,34	30
Inventarier	20	5
Hissar	2	50
Fönsterrenovering 2018	3,34	30

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 430 605	1 558 860
Hyror bostäder, inkl extra	64 440	64 440
Hyror lokaler	379 077	374 844
Hyror garage/p-plats	20 233	18 700
Hyror förråd	15 996	16 296
Extra utdebitering årsavgift	825	900
Rabatt årsavgift/hyra	-1 810	-137 702
Kabel-TV	84 942	92 664
Fastighetsskatt	25 048	25 048
Summa	2 019 356	2 014 050

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and a blue stamp.

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Reparation och underhåll	-1 197 375	-19 122
	Fastighetsskötsel, städning	-99 650	-82 019
	El	-54 805	-51 936
	Fjärrvärme	-458 558	-460 333
	Vatten och avlopp	-80 300	-57 087
	Sophämtning/renhållning	-36 937	-56 039
	Snöröjning	-	-2 002
	Grovsopor	-11 423	-6 476
	Obligatoriska besiktningar	-	-1 477
	Försäkring	-71 300	-64 622
	Försäkringsskador/självrisker	-3 919	-
	Kabel-TV	-48 676	-50 832
	Bredband	-37 315	-37 315
	Grundavtal värmesystem	-8 856	-37 060
	Grundavtal hissar	-2 460	-2 460
	Fastighetsskatt	-90 690	-89 810
	Förbrukninginventarier, förbrukningsmaterial	-18 456	-11 901
	Summa	-2 220 720	-1 030 491

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-11 070	-10 455
	Kameral förvaltning, extra kameral förvaltning	-50 400	-49 063
	Stämmokostnader	-600	-3 682
	Övriga kostnader administration mm, inkassokostnader	-4 106	-3 045
	Föreningsomkostnader	-16 918	-9 048
	Konsultkostnader	-	-7 770
	Bankkostnader	-2 260	-2 372
	Föreningsavgifter	-672	-661
	Serviceavg. branschorg.	-4 339	-4 267
	Hemsida	-1 563	-1 272
	Summa	-91 928	-91 635

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	30 076 300	30 076 300
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m, nya fönster	360 114	–
	Utgående anskaffningsvärden	30 436 414	30 076 300
	Ingående avskrivningar	-6 857 870	-6 500 366
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-357 504	-357 504
	Utgående avskrivningar	-7 215 374	-6 857 870
	Redovisat värde	23 221 040	23 218 430

Taxeringsvärden
Taxeringsvärde Byggnad: 32 496 000 kr
Taxeringsvärde Mark: 27 225 000 kr

Not 6	Finansiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea Likviditetsinvest anskaffningspris	250 000	250 000
	Summa	250 000	250 000

Marknadsvärde 2018-12-31 enligt årsbesked, 349 667kr

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	FRUBO AB	12 665	12 394
	Länsförsäkringar	67 274	65 184
	Com Hem AB, Sappa	12 117	21 063
	S:t Eriks hiss	2 460	2 460
	Stockholms stadsnät AB	9 328	–
	Summa	103 844	101 101

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea Hypotek AB 3978 81 71478 3 mån 0,86%	3 072 000	3 168 000
	SEB 3109 1527 2021-09-28 1,21%	2 447 500	2 502 500
	SEB 3109 1748 3 månader 0,81%	2 337 500	2 392 500
	Kort del av långa lån	-206 000	-206 000
	Summa	7 651 000	7 857 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 6 827 000 kr.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror/årsavgifter	18 824	225 159
	Fjärrvärme och el	60 918	5 420
	Arvode, inkl. sociala avg.	59 800	58 300
	Fastighetsskötsel	5 648	5 648
	Veolia	1 274	–
	Upplupna räntor	2 646	3 097
	Summa	149 110	297 624

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Åtgärda fasadskadorna.
- Åtgärda skadade stuprör på fastigheten.
- Undersöka och åtgärda eventuella problem med dränering runt husets grund.
- Utvärdera rapporten från energideklarationen. Därefter vidta åtgärder som förbättrar husets energikonsumtion.
- Utvärdera radonmätningen och vidta eventuella åtgärder.
- Titta över husets tak.
- Byta uttjänta fläktar på taket.

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Företagsinteckningar	31 000 000	31 000 000
	Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-



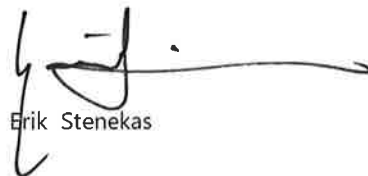
Johan Höjer



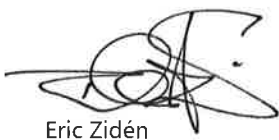
Tomas Kraatz



Lina Eriksson



Erik Stenekas



Eric Zidén

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/6 - 2019



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljeholmsvägen 10
Org.nr. 769602-3360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsvägen 10 för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsvägen 10 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 7 juni 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR