

Brf Liljeholmsvägen 10

Org.nr: 769602-3360

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Liljeholmsvägen 10, organisationsnummer 769602-3360, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Beskattnig

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholms Kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelse

Ordförande	Lina Andersson Eriksson
Vice Ordförande	Johan Höjer
Ledamot	Thomas Kraatz
Ledamot	Erik Sidén
Ledamot	Nina Karadaghi

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Markus Eriksson sammankallande, och Saskia Meyer van Voorthuisen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Revisor

Extern	Grant Thornton Sweden AB. Clas Niklasson
--------	---

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Liljeholmsvägen 10

Nybyggnadsår: 1929
Ombyggnadsår: 2004
Värdeår: 1986

Fastighetsbeteckning: Stora Katrineberg 10

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	71
2 rok	26	1 543
3 rok	3	224
4 rok	7	770
> 5 rok	1	119
Summa	39	2 727

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	1	60
Summa	1	60

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	13	359

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under stämman som hölls utomhus på grund av pandemin fick den sittande styrelsen fortsatt förtroende för perioden 2020-2021.

En ledamot slutade och ersattes av en ny, i övrigt är styrelsen intakt från föregående period. Detta hände under perioden På baksidans avlägsnades buskage och döda träd.

Ett nytt trädäck, skärmvägg, bänkar och planeringslådor byggdes.

Även el och belysning installerades. I ett försöka att minska stölder av cyklar och annat förlängdes staket på husets baksida och täcker numera hela tomtgränsen.

Under sommaren uppstod tyvärr problem med husets framsida där fasadputs lossnade och rasade ner. Lösa detaljer avlägsnades med hjälp av sky lift en mer omfattande reparation kommer utföras under våren/sommaren 2021.

Då styrelsen vill minimera jobb i fastighetens lägenheter under Covid-19, sköts den planerade injustering av husets värmesystem till 2021.

Föreningens medlemmar har deltagit vid två städdagar (vår & höst) där vi tillsammans förberett huset för sommar och vinter.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	60
Tillkommande medlemmar under året	13
Avgående medlemmar under året	10
Under året har 13 överlåtelse skett.	

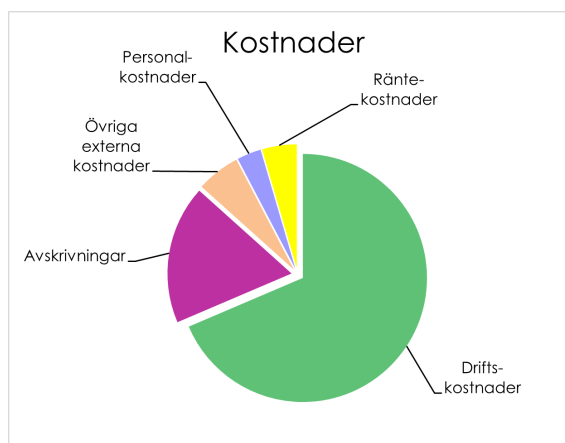
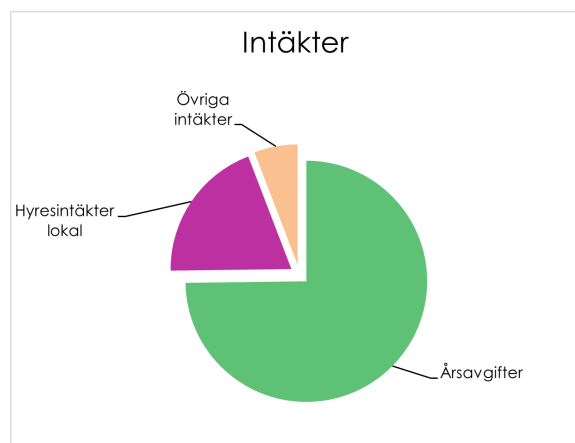
39 bostadsrätter

63 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 158	2 048	2 019	2 014
Balansomslutning	23 325	23 479	24 359	25 540
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	-897	-811	346
Soliditet ¹ , %	66	65	66	66
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	572	522	524	572

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 206 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 293 472	1 738 479	78 633	-1 992 477	-896 859
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			78 212	-78 212	
Balanseras i ny räkning				-896 859	896 859
Årets resultat					123 033
Belopp vid årets utgång	16 293 472	1 738 479	156 845	-2 967 548	123 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 967 548
Årets resultat	123 033
Totalt	-2 844 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	79 292
Balanseras i ny räkning	-2 923 807
Totalt	-2 844 515

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 158 145	2 048 459
Övriga rörelseintäkter		10 214	1 640
Summa Rörelseintäkter		2 168 359	2 050 099
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 402 625	-2 300 739
Övriga externa kostnader	4	-116 070	-132 881
Personalkostnader	5	-64 543	-61 665
Avskrivningar	6	-369 492	-365 496
Summa Rörelsekostnader		-1 952 730	-2 860 781
RÖRELSERESULTAT		215 629	-810 682
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 640	-86 177
Summa Finansiella poster		-92 596	-86 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		123 033	-896 859
RESULTAT FÖRE SKATT		123 033	-896 859
ÅRETS RESULTAT		123 033	-896 859

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 486 053	22 855 545
Summa materiella anläggningstillgångar		22 486 053	22 855 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 736 053	23 105 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 235	5 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	108 214	105 307
Summa kortfristiga fordringar		116 449	110 319
Kassa och bank			
Kassa och bank		472 137	263 082
Summa kassa och bank		472 137	263 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		588 586	373 401
SUMMA TILLGÅNGAR		23 324 639	23 478 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 031 951	18 031 951
Fond för yttre underhåll		156 845	78 633
Summa bundet eget kapital		18 188 796	18 110 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 967 548	-1 992 477
Årets resultat		123 033	-896 859
Summa fritt eget kapital		-2 844 515	-2 889 336
SUMMA EGET KAPITAL		15 344 281	15 221 248
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 239 000	7 445 000
Summa långfristiga skulder		7 239 000	7 445 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	206 000	206 000
Leverantörsskulder		67 278	148 618
Skatteskulder		30 224	18 188
Övriga skulder		128 674	109 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	309 182	329 997
Summa kortfristiga skulder		741 358	812 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 324 639	23 478 946

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Takrenovering	20	5
Fönsterrenovering	10	10
Fasadrenovering	30	3,3
Hissar	50	2
Fönsterrenovering	30	3,3

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 558 860	1 556 002
Övriga årsavgifter	900	900
Rabatt årsavgift	0	-134 646
	1 559 760	1 422 256
Hysesintäkter		
Bostäder	64 440	64 440
Lokaler	396 092	389 824
Fastighetsskatt	34 470	38 477
Förråd	20 392	21 196
Garage och p-platser	19 800	19 800
Kabel-TV	92 664	92 466
	627 858	626 203
Övriga intäkter		
Rabatt hyra bostad	-2 874	0
Rabatt hyra lokal	-26 600	0
	-29 474	0
Totalt nettoomsättning	2 158 144	2 048 459

Not 3. Driftkostnader	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	50 939	65 124
Uppvärmning	409 821	444 122
Vatten	64 029	73 560
Sophämtning	41 554	23 690
	566 342	606 495
Funktionell anläggningservice		
Sotning	45 491	30 238
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	139 570
Hissbesiktning	4 147	2 264
Grundavtal hiss	2 460	0
Service värmeanläggning	0	18 530
Obligatoriska service och besiktningkostnader	9 341	1 436
	61 439	192 038
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	38 487	39 542
Fastighetsskötsel extra	30 098	19 280
Fastighetsstäd	49 304	37 162
Bevakningskostnader	0	2 460
	117 888	98 443
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	37 313	37 313
Kabel-TV	49 927	49 194
	87 240	86 507
Övriga driftkostnader		
Försäkring	74 791	73 487
Försäkringsskador	21 653	83 195
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 820	108 690
Förbrukningsmaterial	5 020	19 397
Förbrukningsinventarier	11 597	6 382
Övriga driftkostnader	8 832	12 102
	232 714	303 253
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	195 909	614 804
Tak	0	44 895
Fönster	0	4 800
Portar och lås	0	2 954
Hiss	5 077	8 252
Tvättstuga	15 360	7 548
Hyreslägenheter	4 213	2 306
El	11 319	0
VVS	0	41 667
Ventilation	5 578	279 076
Gård/trädgård	125	7 700
Material	99 420	0
	337 002	1 014 002
Totalt driftkostnader	1 402 625	2 300 739

Not 4. Övriga externa kostnader	2020	2019
Styrelsen		
Föreningsstämma	3 178	905
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 101	5 074
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	51 447	50 660
Extra ekonomisk förvaltning	1 661	1 476
	53 108	52 136
Revision		
Revisionsarvode	18 450	18 450
Kommunikation		
Webbsida	1 015	1 582
Övriga kostnader		
Konsultarvode	16 457	32 310
Bankkostnader	4 468	2 700
Inkassokostnader	972	0
Övriga administrativa kostnader	1 069	3 366
Föreningsomkostnader	9 776	15 458
Övriga omkostnader	2 475	900
	35 217	54 733
Totalt övriga externa kostnader	116 070	132 881

Not 5. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	47 400	46 500
Sociala kostnader	14 893	14 610
Kostnadsersättningar	2 250	555
	64 543	61 665
Totalt personalkostnader	64 543	61 665

Not 6. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	369 492	365 496
Totalt avskrivningar	369 492	365 496

Not 7. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	27 382 682	27 382 682
Anskaffningsvärde mark	3 053 732	3 053 732
Utgående anskaffningsvärden	30 436 414	30 436 414
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 580 869	- 7 215 373
Årets avskrivningar	- 369 492	- 365 496
Utgående avskrivningar	-7 950 361	-7 580 869
Utgående redovisat värde	22 486 053	22 855 545

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	70 952	68 341
Sappa	12 537	12 316
S:t Eriks Hiss	2 500	2 460
Stockholms Stadsnät	9 328	9 328
FRUBO AB	12 897	12 862
Summa	108 214	105 307

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
NB Hypotek 3978 81 71478	2021-03-08	1,2 %	2 880 000	2 976 000
SEB 31091527	2021-09-28	1,27 %	2 337 500	2 392 500
SEB 31091748	2021-03-19	0,96 %	2 227 500	2 282 500
Summa skulder till kreditinstitut			7 445 000	7 651 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-206 000	-206 000
			7 239 000	7 445 000

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Skulder som förfaller inom 5 år beräknas till 6 415 000 kr

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Arvode och sociala avgifter	59 800	59 800
Upplupna utgiftsräntor	3 630	3 329
Förskottsbet avgift/hyra	154 302	182 954
Fortum Värme, El	61 651	64 300
Stockholm Vatten	15 263	14 383
Upplupet utlägg Johan	8 632	0
Fastighetsskötsel	0	5 231
Habitek	5 904	0
Summa	309 182	329 997

Not 11. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Summa:	31 000 000	31 000 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Injustering av husets värmesystem.
- Reparation av skador på fasaden mot gatan.
- Undersöka om vi kan renovera eller producera en ny port.

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2021

Lina Andersson Eriksson

Johan Höjer

Thomas Kraatz

Erik Sidén

Nina Karadaghi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Clas Niklasson

Grant Thornton Sweden AB.