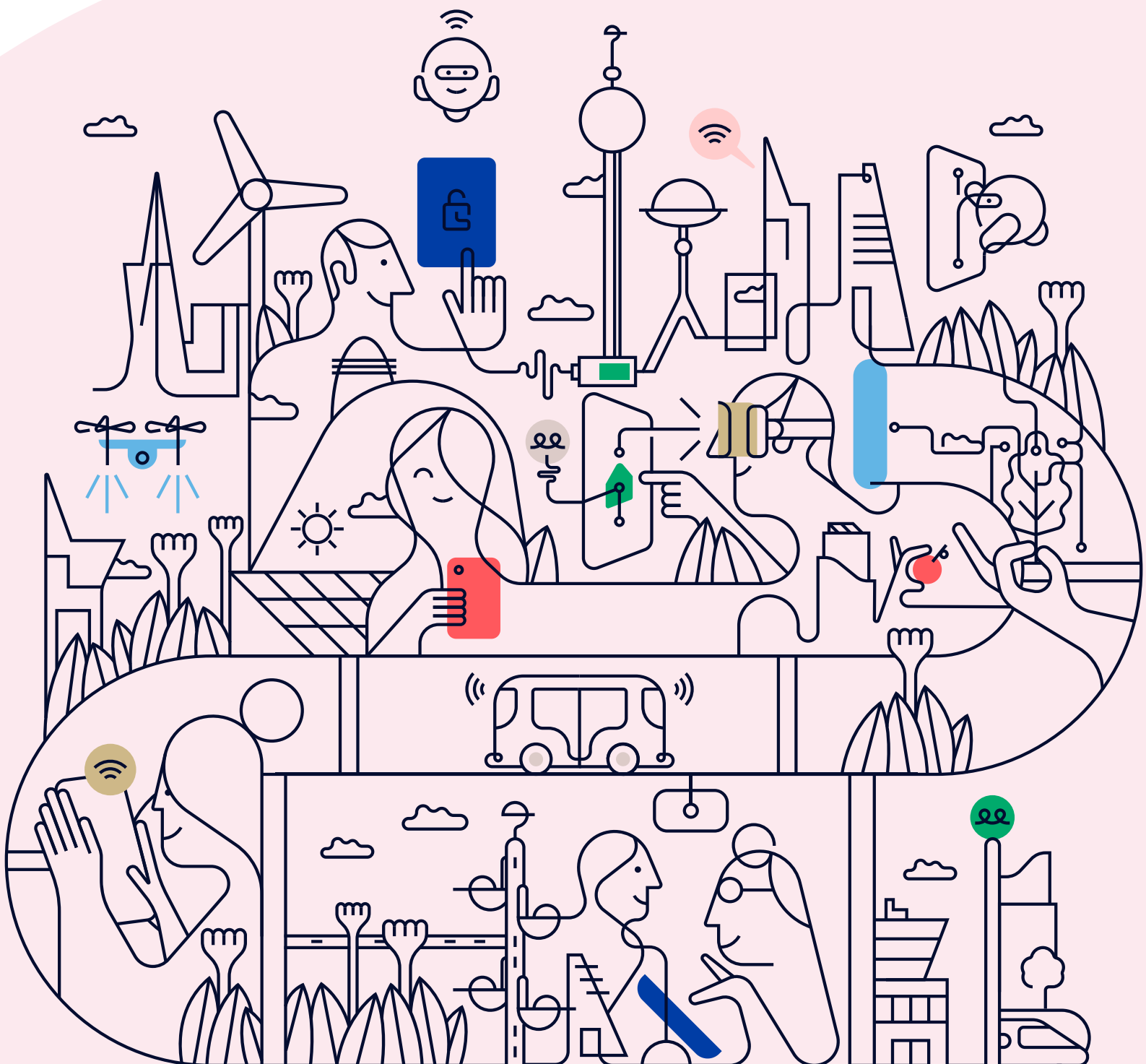




Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljeholmsvägen 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-07-08. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1998-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stora katrineberg 10	1915	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 39 bostadsrätter om totalt 2 787 kvm och 3 lokaler om 331 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3118 kvm.

Styrelsens sammansättning

Saskia Meyer	Ordförande
Johan Katz	Kassör
Maria Sundvall	Styrelseledamot
Thomas Kraatz	Suppleant
Johan Höjer	Suppleant

Valberedning

Johan Karlsson
Daniel Lindeberg

Firmateckning

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

Revisorer

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor HQV Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Stamspolning Radonmötning Byte bärlina A-portens hiss
2023-2024	●	Takomläggning
2022	●	Ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler Byte av portlåssystem
2021	●	Fasadrenovering framsidan
2019	●	OVK - Obligatoriks Ventilationskontroll
2018	●	Fönsterrenovering baksidan Totalrenovering av hissen i A-porten
2013	●	Trapphusrenovering
2010	●	Byte av undercentral
2009	●	Takrenovering
2002	●	Fasadrenovering
2001	●	Fönsterbyte gathuset framsidan

Planerade underhåll

2025	●	Nya fasadfronter på framsidan för två kommersiella lokaler, två ytterdörrar på baksidan Källarförrådsutrymmen i B-huset
------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Auktoriserad Revisor	HQV Stockholm
Medlemsservice och -rådgivning	Bostadsrätterna
Medlemsservice och -rådgivning	Fastighetsägarna Stockholm
Underhållsplan	Svensk Fastighetslogistik
Lånerådgivning	Svenska Bolån
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
El	Fortum Markets
Avfallshantering	Remondis
Avloppsrensning	Sortera Industry
Teknisk förvaltning	Habitek Förvaltning
Besiktning och underhåll	St Eriks Hiss

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens hemsida: www.liljeholmsvagen10.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare från Frubo till SBC från 1 januari 2024.

Styrelsen lade om föreningens lån med hjälp av en extern oberoende lånerådgivare, vilket drastiskt minskade räntekostnaderna. Samma rådgivare anlätades för att sänka kostnaden för våra försäkringspremier.

Styrelsen planerade en avgiftshöjning till 1 januari 2025 men behövde införa en höjning på 6% redan från 1 oktober 2024.

Styrelsen beslutade att gå över från K2 till K3 som redovisningsregelverk vilket ger en mer rättvisande årsredovisning, främst avseende mer balanserade avskrivningsregler för underhållsprojekt.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året främst fokuserat på att minska föreningens kostnader och etablera nya rutiner (däribland en årscykel för att möjliggöra kontinuitet i styrelsearbetet från år till år), samt förbereda två kommande projekt som genomförs våren 2025. Som försök på en ny årlig rutin hölls ett medlemsmöte i november 2024 (halvvägs mellan årsstämmorna för 2024 och 2025) för att informera om styrelsens arbete och föreningens ekonomi.

Takrenoveringen som påbörjades januari 2023 avslutades med slutinspektion i januari 2024. En skorsten för restauranglokalen saknar fallskydd, vilket vi vill driva som reklamation.

Fasadskador upptäcktes av en medlem och ligger nu som restpunkt för styrelsen, vilket vi vill driva som reklamation.

Radonmätning utfördes januari-februari och visade att vi ligger under gränsvärdet.

Avloppsrensning genomfördes i samtliga lägenheter och lokaler i september. Innan avloppsrensningen genomfördes gjordes en noggrannare undersökning av stammarna som visade att de är i bättre skick än förväntat. Stamrenovering kommer därför sannolikt kunna senareläggas med många år.

Den årliga inspektionen av hissen i A-porten i juni visade att vi behövde byta ut en bärlina vilket gjordes omgående.

Torkskåpet i tvättstugan gick sönder och ersattes med ett nytt, mer miljövänligt och resurseffektivt torkskåp. Då vi inte är fullt nöjda med det nya torkskåpet för vi en dialog med leverantören.

Soprummet har optimerats för att minska kostnader och utöka källsorteringen. Det uppfyller nu de krav som införs 2027 gällande utökad källsortering. Vi källsorterar nu matavfall, hushållssopor, glas, kartong, metall, plast, tidning, ljuskällor och batterier.

Två medlemmar gjorde en insats med att rensa bort cyklar och andra saker som saknade ägare i våra gemensamma utrymmen.

Kommunikation via jurister har återupptagits gällande en granntvist orsakad av medlems renovering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 751 305	2 344 233	2 214 087	2 149 000
Resultat efter fin. poster	-326 971	-161 833	-303 065	-1 755 000
Soliditet (%)	47	49	60	60
Yttre fond	1 496 947	165 879	84 811	-
Taxeringsvärde	100 963 000	100 963 000	100 963 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	601	572	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	69	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 864	4 935	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 254	4 340	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	167	83	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	26	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	182	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	238	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	3,95	-	-
Räntekänslighet (%)	6,35	8	-	-

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 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

Under året har föreningen bytt redovisningsmodell från K2 till K3. Vår uppfattning är att K3 ger en mer rättvis bild av föreningens ekonomi, bättre transparens, jämförbarhet, behov av sparande för underhåll tydliggörs och vi får ett mindre fluktuerande resultat. I samband med övergången till K3 med mer detaljerade avskrivningsregler, samtidigt som periodisering av flera stora investeringar som gjorts under året tillkommit, ökar avskrivningarna för 2025 med 440 000 kr vilket belastar resultatet negativt. Av dessa 440 000 kronor härleds cirka 130 000 kr till avskrivningar för takrenovering, byte av bärlinor till hissen i A-porten, det nya torkskåpet och fettavskiljare hos Chamsin.

Under 2024 har föreningen haft höga räntekostnader. I slutet på september förhandlade lån om och på årsbasis beräknas att det ger drygt 100 000 kronor i lägre räntekostnader de närmsta 2 åren.

För att framledes undvika ett negativt resultat kommer föreningen att bland annat på sikt se över hyressättningen för våra kommersiella lokaler. Samtidigt fortsätter vi arbetet med att reducera föreningens kostnader och om så behövs, kan det senare bli aktuellt med en korrigering av månadsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 293 472	-	-	16 293 472
Upplåtelseavgifter	1 738 479	-	-	1 738 479
Fond, yttre underhåll	165 879	81 068	1 250 000	1 496 947
Balanserat resultat	-4 912 046	-242 901	-1 250 000	-6 404 947
Årets resultat	-161 833	161 833	-326 971	-326 971
Eget kapital	13 123 951	0	-326 971	12 796 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 154 947
Årets resultat	-326 971
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 250 000
Totalt	-6 731 917
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	52 119
Balanseras i ny räkning	-6 679 798

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 751 305	2 344 949
Övriga rörelseintäkter	3	3 415	14 796
Summa rörelseintäkter		2 754 720	2 359 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 480 288	-1 510 075
Övriga externa kostnader	9	-193 024	-169 591
Personalkostnader	10	-67 600	-63 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-796 696	-356 448
Summa rörelsekostnader		-2 537 608	-2 099 589
RÖRELSERESULTAT		217 112	260 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 134	5 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-551 217	-427 228
Summa finansiella poster		-544 083	-421 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-326 971	-161 833
ÅRETS RESULTAT		-326 971	-161 833

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 755 710	21 555 599
Maskiner och inventarier	14	65 481	0
Pågående projekt		150 416	4 807 705
Summa materiella anläggningstillgångar		25 971 607	26 363 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 971 607	26 363 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 037	3 399
Övriga fordringar	15	530 326	25 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	149 888	123 706
Summa kortfristiga fordringar		705 251	153 083
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 832	454 039
Summa kassa och bank		4 832	454 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		710 084	607 122
SUMMA TILLGÅNGAR		26 681 691	26 970 426

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 031 951	18 031 951
Fond för yttre underhåll		1 496 947	165 879
Summa bundet eget kapital		19 528 898	18 197 830
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 404 947	-4 912 046
Årets resultat		-326 971	-161 833
Summa ansamlad förlust		-6 731 917	-5 073 879
SUMMA EGET KAPITAL		12 796 981	13 123 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 013 000	2 172 500
Övriga långfristiga skulder		83 000	83 000
Summa långfristiga skulder		10 096 000	2 255 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 250 000	11 285 000
Leverantörsskulder		48 875	45 288
Skatteskulder		14 652	29 946
Övriga kortfristiga skulder		30 844	31 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	444 339	199 732
Summa kortfristiga skulder		3 788 710	11 590 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 681 691	26 970 426

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	217 112	260 157
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	796 696	356 448
	1 013 808	616 605
Erhållen ränta	7 134	5 238
Erlagd ränta	-563 618	-444 035
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 324	177 808
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 176	-16 803
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	245 136	-393 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 284	-232 309
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-404 999	-4 807 705
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-404 999	-4 807 705
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 417 500
Amortering av lån	-194 500	-125 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-194 500	5 291 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	55 785	251 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	454 039	202 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	509 825	454 039

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljeholmsvägen 10 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,18 - 16,8 %
---------	---------------

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 006 446	1 636 788
Årsavgifter övriga objekt	0	900
Hysesintäkter bostäder	66 342	64 440
Hysesintäkter lokaler, moms	482 188	452 676
Hysesintäkter p-plats	30 600	30 600
Hysesintäkter förråd	19 992	19 292
Deb. fastighetsskatt, moms	46 872	46 872
Bredband	92 664	92 664
Hyses-/avgiftsbortfall övr objekt	0	-3
Påminnelseavgift	0	720
Pantsättningsavgift	573	0
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	392	0
Vidarefakturerade kostnader	2 369	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 751 305	2 344 949

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	14 796
Övriga erhållna bidrag	3 075	0
Övriga intäkter	340	0
Summa	3 415	14 796

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	42 326	36 577
Fastighetsskötsel utöver avtal	621	2 091
Städning enligt avtal	44 052	63 649
Sotning	13 189	14 731
Hissbesiktning	8 331	5 421
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 091
Brandskydd	200	0
Gårdkostnader	7 655	0
Gemensamma utrymmen	10 208	0
Serviceavtal	5 644	10 227
Mattvätt/Hyrmattor	16 624	0
Förbrukningsmaterial	8 692	16 913
Summa	157 542	151 700

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	60 528
Hyseslokaler	0	6 516
Tvättstuga	3 814	6 788
Dörrar och lås/porttele	305	0
VVS	60 028	24 438
Värmeanläggning/undercentral	2 703	0
Ventilation	0	2 460
Elinstallationer	8 348	82 280
Hissar	46 856	12 056
Mark/gård/utemiljö	0	1 987
Skador/klotter/skadegörelse	16 216	0
Summa	138 270	197 054

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	12 281
Lokaler	5 000	0
Dörrar och lås	47 119	0
Summa	52 119	12 281

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	63 414	80 412
Uppvärmning	555 316	566 753
Vatten	111 132	91 934
Sophämtning/renhållning	71 627	61 163
Grovsopor	0	12 697
Summa	801 490	812 958

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	88 273	82 652
Kabel-TV	64 894	58 945
Bredband	42 870	37 313
Övriga fastighetskostnader	0	23 982
Fastighetsskatt	134 830	133 190
Summa	330 867	336 082

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 466	0
Tele- och datakommunikation	1 480	4 853
Juridiska åtgärder	18 623	0
Inkassokostnader	2 071	3 138
Revisionsarvoden extern revisor	32 020	19 680
Styrelseomkostnader	189	0
Fritids och trivselkostnader	1 515	0
Föreningskostnader	18 517	4 213
Förvaltningsarvode enl avtal	53 975	58 544
Överlåtelsekostnad	5 991	0
Pantsättningskostnad	860	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 085
Korttidsinventarier	0	9 756
Administration	21 261	14 241
Konsultkostnader	23 816	47 527
Bostadsrätterna Sverige	5 610	6 554
Föreningsavgifter	5 631	0
Summa	193 024	169 591

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	15 100	15 175
Summa	67 600	63 475

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	549 166	426 636
Dröjsmålsränta	1 825	243
Kostnadsränta skatter och avgifter	226	349
Summa	551 217	427 228

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 583 458	30 583 458
Årets inköp	4 996 072	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 579 530	30 583 458
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 027 860	-8 671 412
Årets avskrivning	-795 961	-356 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 823 820	-9 027 860
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 755 710	21 555 599
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 053 732</i>	<i>3 053 732</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 285 000	42 285 000
Taxeringsvärde mark	58 678 000	58 678 000
Summa	100 963 000	100 963 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	4 807 705	0
Anskaffningar under året	150 416	4 807 705
Färdigställt under året	-4 807 705	0
Vid årets slut	150 416	4 807 705

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 808	173 808
Inköp	66 217	0
Utgående anskaffningsvärde	240 025	173 808
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-173 808	-173 808
Avskrivningar	-736	0
Utgående avskrivning	-174 544	-173 808
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 481	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 570	10 313
Momsavräkning	11 764	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	15 665
Transaktionskonto	498 170	0
Borgo räntekonto	6 822	0
Summa	530 326	25 978

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	34 520	0
Förutbet fast skötsel	3 302	0
Förutbet städ	4 007	0
Förutbet försäkr premier	85 387	0
Förutbet bredband	22 672	0
Övr förutb kostn uppl int	0	123 706
Summa	149 888	123 706

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,03 %	900 000	900 000
SEB	2026-09-28	2,47 %	2 007 500	2 062 500
SEB	2026-09-28	2,57 %	5 335 000	5 417 500
SEB	2025-09-28	4,69 %	2 117 500	2 172 500
SEB	2026-09-28	2,47 %	2 808 000	2 808 000
SEB	2025-06-28	3,03 %	95 000	97 000
Summa			13 263 000	13 457 500
Varav kortfristig del			3 250 000	11 285 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 290 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	11 915	0
Uppl kostn el	7 281	0
Uppl kostnad Värme	79 767	0
Uppl kostn räntor	2 012	14 413
Uppl kostn vatten	38 355	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 030	0
Förutbet hyror/avgifter	293 979	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	7 258
Övriga uppl kostn och förutb int	0	178 061
Summa	444 339	199 732

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två större projekt planeras till våren 2025. Det ena är byte av två ytterdörrar mot bakgården och lokalernas fronter där vi återgår till ett mer tidsenligt utseende. Det andra är renovering av två förrådsutrymmen där vi går från träförråd till gallerförråd.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Johan Höjer
Suppleant

Johan Katz
Kassör

Maria Sundvall
Styrelseledamot

Saskia Meyer
Ordförande

Thomas Kraatz
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

HQV Stockholm
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 11:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 13:31

DOCUMENT ID:

SJXucwPjgle

ENVELOPE ID:

rJeOqwvixel-SJXucwPjgle

DOCUMENT NAME:

Brf Liljeholmsvägen 10, 769602-3360 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Saskia Meyer Van Voorthuijsen saskia.meyer.sweden@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:44 09.05.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.200.50
2. JAN THOMAS KRAATZ styrelsen@liljeholmsvagen.se	Signed Authenticated	09.05.2025 16:47 09.05.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.150.101
3. MARIA SUNDVALL maria.sundvall@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 21:51 12.05.2025 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.150.13
4. JOHAN KATZ joe.d.katz@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 21:51 12.05.2025 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.150.13
5. Torvald Karl Johan Höjer johan.hojer@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:04 13.05.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	14.05.2025 11:21 14.05.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.125.171

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmsvägen 10

Org.nr 769602-3360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmsvägen 10 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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, förfälskning, 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.





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 Liljeholmsvägen 10 för räkenskapsåret 2024 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 och 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



BJu9PPsxXe-Sy_-cDPjele



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 11:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 13:31

DOCUMENT ID:

Sy-_{cDPjele}

ENVELOPE ID:

BJu9PPsxxe-Sy-_{cDPjele}

DOCUMENT NAME:

RB liljeholmsvägen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	 Signed	14.05.2025 11:20	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Authenticated	14.05.2025 11:20	Low	IP: 4.223.125.171

* 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