

ÅRSREDOVISNING

för

BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen avger årsredovisningen för 2020-01-01--2020-12-31. Den är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Bostadsrättsföreningen**

Föreningen registrerades 2014-07-22 och byggnationen slutfördes under 2019, År 2021 är andå året med redovisning av 12 månaders verksamhet.

Föreningen bedrivs som bostadsrätts ekonomisk förening och den beskattas som privatbostadsföretag.

Övervägande del av verksamheten avser tillhandahållande av bostäder till egna medlemmar.

Komunal avgift (fastighetsavgift) utgår först från år 2035, det sextonde året efter fastställt värdeår 2020.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten med beteckning Stockholm Silon1. Fastigheterna, totalt 3 stycken, består av 24 lägenheter, totalt BOA ca 1877 kvadrat meter..

Föreningen har 12 garageplatser, varav 1 plats är upplåten av Besqabs interimstyrelse genom ett, i efterhand bestritt 5 årigt avtal, vilket upphör 2024.

Föreningen innehar äganderätten till marken och fastigheten. Det totala anskaffningsvärdet uppgår till 169 300 000 kronor för mark och byggnader enligt fördelade värden i denna årsredovisning.

Garantitiden för nybyggnationen är 5 år. Den 2 års garantibesiktningen är, pga försenade återgälder av Besqab, ej klar ännu.

Under 2021 har investeringar varit av mindre belopp och har kostnadsförts direkt.

Fastighetsförsäkringen är alltså en fullvärdeförsäkring hos Brandkontoret

Övrig information angående fastigheterna och föreningen finns vidare under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Företagets säte är i Stockholms län

Flerårsjämförelse*

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 478 126	1 600 050	1 061 358	0
Res. efter finansiella poster	-2 004 480	-1 805 524	-1 062 453	0
Balansomslutning	164 755 748	167 202 946	168 718 120	145 109 847
Soliditet (%)	84,68	84,64	85,0	29,7

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Investeringar

Styrelsen har gjort mindre anpassningar på investeringar och de återfinns som direktavskrivna kostnader för 2021

Styrelsen planerar även för elektrifiering av garageplatser för el- och hybridbilar. Styrelsen har överfört ca 300 tkr av förenings relativt höga likviditet till en placeringsfond under året. Avkastningen beräknas förstärka föreningens kapitalbas i framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser, vilka styrelsen i huvudsak arbetat vidare med från föregående år, är följande:

1. Bilpool och hantering av garageplatser.

En uppgörelse har nåtts angående det felaktiga och bestridda avtalet vilken Besqab ingick med bilpoolsföretaget M (SunFleet) Föreningen i enlighet med en utomstående utredning ställde den tidigare styrelsen till personligt ansvar med riktade krav på ersättning. Besqab ingick i en uppgörelse utan rättslig prövning. Föreningen har nu en kostnad för medlemskap fram till 2023. Från år 2024 kommer garageplatsen i fråga kunna hyras ut enligt den ekonomiska planen som faststälts

2 Bygglovsansökan för inglasning av balkonger

Föreningen har erhållit ett slutgiltigt avgörande i överklagande gällande bygglov för inglasning av balkonger..

Överklagan skedde till Mark och Miljödomstolen och det positiva beslutet kom under sommaren 2021.

11 st ägare har beslutat om och genomfört inglasning i nuläge .

BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

Väsentliga händelser, fortsättning

3 Ekonomisk förvaltning och resultat (nedan angivna siffror anges i tusentals kronor = Tkr, miljontals kronor = Mkr)

Styrelsen tog över ansvaret för förvaltningen från Besqab från januari 2020,

Året har präglats av vidare insatser för att optimera förvaltningen och finansieringen av föreningen med gott utfall.

Styrelsen har i samband med överläggningar med kreditbedömningsinstitut, främst Allabostadsrätter, erhållit kreditbetyget A (från tidigare betyg B 2019). Betyget är en samlad bedömning av olika delbetyg. Detaljinformation för föreningens kreditbetyg finns på hemsidan ALLABRF.SE men styrelsen upplyser även här om att föreningen har övervägande delbetyg A, A+ och A++ i den samlade kreditbedömningen.

Styrelsen arbetar vidare med att använda den starka ekonomiska basen i föreningen till att höja kreditvärdigheten och optimera likvärdig amorteringstakten som sparande med god avkastning för framtida behov i föreningen.

Föreningen har genomfört extra amortering på lån och investerat en del av likvidöverskottet i en placeringsfond.

En avgiftsfri månad till medlemmarna genomfördes 2021 och även framtida avgiftsfria perioder bedöms som möjliga i mån av ekonomisk utrymme framöver.

Kassaflödesanalysen i denna årsredovisning visar ett likviditetsöverskott på ca 643 Tkr,

Med tillägg för gjorda placeringar under året på ca 300 Tkr, blir det ca 943 Tkr i kassaflöde exklusive övriga åtgärder.

Kassaflödet ligger helt i linje med tidiagare år och styrelsens långsiktiga strategi.

Omläggning av lån under 2021 och även planerad omläggning under 2022 medför allt lägre ränteutgifter. Kassaflödet med nuvarande förutsättningar och en fortsatt minskning av räntekostnader beräknas öka ytterligare de närmaste åren.

Tillsammans med övriga kostnadsänkningar i samband med förbättringar av villkoren i några föreningsavtal som skett, kommer det att bli det en fortsatt ökning av kassaflödet.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningens starka finansiella ställning kommer att utvecklas vidare och kommer att skapa förutsättningar för att vara en förening av högsta klass i framtiden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har lagt förslag till mera ändamålsenliga föreningsstadgar, det kommer en slutgiltig votering för registrering hos bolagsverket efter föreningsstämman under försommaren 2022.

I övrigt arbetar styrelsen vidare med förbättringar i avtal mm till föreningens fördel.

Den pågående världspandemin samt utbrott av krig i Ukraina beräknas inte ha någon nämnvärd inverkan på föreningens ekonomi och framtida utveckling.

Medlemsinformation mm.

Upplysningar om medlemsinformation, styrlesesammansättning samt revisor.

Antal medlemmar 20210101	37 st
Antal medlemmar 20211231	37 st
Utflyttade medlemmar under 2021	7 st
Inflyttade medlemmar under 2021	7 st

styrelsemedlemmar

Craig Phillips, ordförande

Nicholas Konstatinidis, vice ordförande

Yvonne Fönnemark

Natalie N (avgått i förtid pga försäljning av andelen)

styrelsesuppleanter

Agneta Jönsson Phillips

Rodrigo Gebrie

Revisor (externt uppdrag)

Pontus Ohlsson, EY

Hållbarhetsupplysningar

Styrelsen arbetar långsiktigt med hållbarhet och energibesparande åtgärder bl annat satsning på el laddningsplatser för miljöbilar.



BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-144 390 000	-50 053	1 112 506	1 805 524	-141 522 025
Omföring fg års resultat			1 805 524	-1 805 524	
Ökning Yttre fond		-100 482	100 482		
Årets resultat				<u>2 004 480</u>	2 004 480
Belopp vid årets utgång	<u>-144 390 000</u>	<u>-150 535</u>	<u>3 018 512</u>	<u>2 004 480</u>	

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-3 018 510
årets förlust	<u>-2 004 480</u>
	-5 022 990
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll	75 833
i ny räkning överföres	<u>-5 098 823</u>
	-5 022 990

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 478 126	1 596 050
Övriga rörelseintäkter	3	84 240	4 000
		<u>1 562 366</u>	<u>1 600 050</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-969 900	-738 029
Personalkostnader	5	-106 285	-83 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 315 855	-2 284 697
		<u>-3 392 040</u>	<u>-3 106 541</u>
Rörelseresultat		-1 829 674	-1 506 491
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 806	-299 033
		<u>-174 806</u>	<u>-299 033</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 004 480	-1 805 524
Årets resultat		<u>-2 004 480</u>	<u>-1 805 524</u>

BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	163 274 653	165 532 283
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>208 714</u>	<u>266 939</u>
		163 483 367	165 799 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	<u>300 000</u>	<u>0</u>
		300 000	0
Summa anläggningstillgångar		163 783 367	165 799 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		264 515	268 431
Övriga fordringar		30 844	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>33 652</u>	<u>28 629</u>
		329 011	297 067
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>643 370</u>	<u>1 106 657</u>
Summa kassa och bank		643 370	1 106 657
Summa omsättningstillgångar		972 381	1 403 724
SUMMA TILLGÅNGAR		164 755 748	167 202 946

BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 390 000	144 390 000
Fond för yttre underhåll		<u>150 535</u>	<u>50 053</u>
		144 540 535	144 440 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 018 510	-1 112 506
Årets resultat		<u>-2 004 480</u>	<u>-1 805 524</u>
		-5 022 990	-2 918 030
Summa eget kapital		<u>139 517 545</u>	<u>141 522 023</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>8 232 456</u>	<u>24 297 370</u>
Summa långfristiga skulder		8 232 456	24 297 370
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 364 913	525 052
Leverantörsskulder		99 862	113 376
Aktuell skatteskuld		0	172 000
Övriga skulder		398 310	418 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>142 662</u>	<u>154 629</u>
Summa kortfristiga skulder		17 005 747	1 383 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 755 748	167 202 946

BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 829 674	-1 506 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	2 315 855	2 809 749
Erlagd ränta		-174 806	-299 033
Betald inkomstskatt		-172 000	-100 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 139 375	<hr/> 904 225
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 916	-268 431
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-35 859	178 538
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-13 514	95 720
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-32 153	-105 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 61 765	<hr/> 804 682
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	0	-289 006
Förvärv av långfristiga värdepapper	8	-300 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -300 000	<hr/> -289 006
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-225 052	-125 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -225 052	<hr/> -125 052
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-463 287	390 624
		1 106 657	716 033
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 13 643 370	<hr/> 1 106 657

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Ändrade redovisningsprinciper

Lån som har villkorsändring under år efter boalansdagen betraktas som kortfristiga trots att de inte kommer att återbetalas direkt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster avser medlemsavgifter och redovisas med månadsvis periodisering.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar / innerväggar / Fasad/ Fönster	50
Yttertak	40
Inre ytskikt	25
Maskiner och andra tekniska anläggningar (övriga poster)	50, 15
Värme Sanitet	60
El	50
Hiss	30
Ventilation	25
Styr och övervakning	20

Inkomstskatt

Aktuell skatt för denna äkta boksatdsrätts förening är endast fastighetsskatt gällande under byggnation. Fastighetsavgift utgår efter 15 år efter färdigställande, beräknat till 2035.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Utökning har skedd under 2020 för att följa avsättningar i enlighet med ekonomiska planen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Noter till resultaträkningen**

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
Medlemsavgifter	1 316 570	1 426 514
Garageplatser	150 290	163 350
Övriga Intäkter	11 327	6 187
	<u>1 478 187</u>	<u>1 596 051</u>

BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2021	2020
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Ersättning uppgörelse Besqab	84 240	0
	övriga intäkter	<u>0</u>	<u>4 000</u>
		84 240	4 000

Not 4	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Fastighetskostnader	645 716	613 917
	Övriga kostnader	<u>324 184</u>	<u>124 112</u>
		969 900	738 029

Not 5	Personal	2021	2020
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Löner och ersättningar	88 277	71 619
	Sociala kostnader	<u>18 008</u>	<u>12 196</u>
	Summa	106 285	83 815

Enbart styrelsen och valkommittén har erhållit ersättning för nelagt arbete under året.

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>169 300 000</u>	<u>169 300 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 300 000	169 300 000
	Ingående avskrivningar	-3 767 717	-1 505 087
	Årets avskrivningar	<u>-2 257 630</u>	<u>-2 262 630</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 025 347	-3 767 717
	Utgående redovisat värde	163 274 653	165 532 283
	Redovisat värde byggnader	114 274 653	116 532 283
	Redovisat värde mark	<u>49 000 000</u>	<u>49 000 000</u>
		163 274 653	165 532 283

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	289 006	0
	Inköp	<u>0</u>	<u>289 006</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 006	289 006
	Ingående avskrivningar	-22 067	0
	Årets avskrivningar	<u>-58 225</u>	<u>-22 067</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 292	-22 067
	Utgående redovisat värde	208 714	266 939



BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

NOTER

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
	Värdepapper		
	SHB 25 fond	300 000	0
		<u>300 000</u>	<u>0</u>

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 304385 kronor.

Inköp	300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>300 000</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	300 000	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetald Försäkring	13 929	13 783
	Förutbetald Räntekostnader	<u>19 723</u>	<u>14 846</u>
		33 652	28 629

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen	16 364 912	52 525
	Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år	<u>8 232 456</u>	<u>24 297 370</u>
		24 597 368	24 349 895

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 972 110 kronor

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna löner	63 997	65 790
	Övriga upplupna kostnader	<u>78 665</u>	<u>88 839</u>
		142 662	154 629

Not 12	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2021-12-31	2020-12-31
	Avskrivningar	<u>2 315 855</u>	<u>2 284 697</u>
		2 315 855	2 284 697

Not 13	Likvida medel	2021-12-31	2020-12-31
	Kassa och bank	<u>643 370</u>	<u>1 106 657</u>
		643 370	1 106 657

Not 14	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 010 000	25 010 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noteras efter räkenskapsårets slut.

Föreningen gör bedömningen att finansiella ställningen är stark och att rådande Covid pandemi inte har nämnvärd inverkan på den fortsatta utvecklingen.



BRF LILJEHOLMSBLICK 2

Org.nr. 769628-4160

NOTER

Not 16 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning *

Stockholm 2022-04-15

Craig Phillips /ordförande

Nicholas Konstantinidis

Yvonne Förnemark

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor