

Styrelsen för Brf Liljeholmens Torg, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse av lägenheter i trapphus 1-3 i första hand ske till fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Karet 1 i Stockholms Stad den 5 november 2003.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, som har sju trapphus, fem våningsplan med totalt 90 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 7 560 m², dessutom ett plan i marknivå med fem kommersiella lokaler på totalt 1 131 m² och två källarvåningar med två garage med en sammanlagd yta på 3 043 m². Antalet parkeringsplatser i garagen uppgår till 65.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
47 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
<u>4 st</u>	5 rum och kök
90 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

<i>Verksamhet</i>	<i>Momspliktig</i>	<i>Yta m²/platser</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Lidl	Ja	743	2020-12-01
Café Bravo	Ja	75	2020-09-30
Auto Bel AB (Tanexpress)	Ja	100,5	2019-12-31
Se & Synas	Ja	98,2	2019-09-30
Spel & Tobak	Ja	114	2019-09-30

Underhållshistorik

Lamporna i hissarna byttes till LED 2011. Butikernas fönsterramar målades 2013, en ny sandlåda installerades 2014 och avloppsledningarna spolades 2014. De fast lysande armaturerna konverterades till LED 2014. JM tätade runt fönstren 2014. Polyesterfiltren i spisfläktarna byttes i början av 2015.

Sandlådan byttes 2015. Pergolan på övre gården rustades upp 2015 genom att ny belysning installerades och trästolparna kläddes in med plåt.

Ett nytt låssystem installerades 2016, som också innefattar bokningstavlor för tvättstugorna, gästrummet och gästparkeringen. Bokning kan också göras på webben och med en app. Det nya låssystemet har gjort det möjligt att avskaffa portkoderna, vilket bidrar till ökad säkerhet. Dörrarna mellan trapphusen och garagen är nu låsta från båda sidorna. Ingen av dessa passager är en nödutgång.

Det nya låssystemet kompletterades med automatiska dörröppnare till dörrarna från trapphusen till garagen.

Som en följd av en motion till stämman 2016, har en grind monterats vid foten av trappan från övre till nedre gården.

Samarbetskommittén med Brf Liljeholmens Port

Som en ersättning för de gemensamhetsanläggningar, som ursprungligen planerades, har föreningen och Brf Liljeholmens Port istället ingått ett samarbetsavtal för att reglera skötseln av garagen och övriga gemensamma angelägenheter. De två föreningarna har bildat en samarbetskommitté som sammanträdde tre (fyra) gånger under 2018.

De två föreningarna ersatte hyresavtalen med APCOA Parking Sverige AB (Europark) med operatörsavtal fr.o.m. 2017-10-01 t.o.m. 2020-09-30.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift (1 347 kr/lgh) från och med år 2015. Totalbeloppet blir därmed 121 230 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxering

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 221 000 000 kr, varav markvärdet utgör 75 000 000 kr och byggnadsvärdet 146 000 000 kr. Taxeringsvärdet för bostadsdelen är 186 000 000 kr och för lokaldelen 35 000 000 kr. Värdeåret är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper årsvis med sex månaders uppsägningstid.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Repe Fastighets AB om fastighetsskötsel fr.o.m. 2017-05-01 med 4 månaders löpande uppsägning. Föreningen gjorde en upphandling av städning i slutet av år 2015. Ett nytt avtal tecknades med SIMH för fr.o.m. 2016-01-04 med 6 månaders löpande uppsägning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgick till 267 kr/m² boyta efter en sänkning med 30 % fr.o.m. 2017-01-01. Trots sänkningen uppgick föreningens likvida medel (inkl. fonden för yttre underhåll) till 14 Mkr.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Lundborg Karl Gunnar Ebe Eva Beth Hallberg Lindy Johansson Bo Sundqvist	Ordförande Vice ordförande Sekreterare
Suppleanter	Sverker Arvidson Torsten Arvidsson Sanna Gustavsson Leif Möller	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (nio) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

KPMG AB	
Huvudansvarig	Jan-Ove Brandt
Suppleant	Stefan Eriksson

Valberedningen

Föreningen har haft en valberedning inför föreningsstämman 2019 med följande sammansättning:

Margareta Fjelkestad	Ledamot
Magdalena Gram	Ledamot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen anlidade en konsultfirma för en omplacering av lånen i maj 2016. Upphandlingen ledde till att lånen flyttades från SBAB till Nordea. För närvarande är 62 % (24 %) av lånen placerade med rörlig ränta. Medelräntan på föreningens lån är nu bara 0,59 %, vilket möjliggjorde två avgiftsfria månader, juli och december 2018.

Gästrummet har visat sig mycket populärt och har varit uthyrt 205 (222) nätter under det gångna året. Priset är tills vidare 100 kr per natt, vilket gett föreningen extra inkomster på 21 tkr (22 tkr) netto under året. Gästrummet renoverades under 2018.

Det finns två gästparkeringar, en i lilla garaget och en i stora garaget. Priset är tills vidare 50 kr per dygn. De har varit uthyrda 259 (277) gånger under året, vilket gett 13 tkr (14 tkr).

En underhållsplan för fastigheten upprättades i maj 2007. Medlemmar har möjlighet att se den efter hänvändelse till styrelsen. Underhållsplanen föreskriver inga mer omfattande åtgärder under år 2019.

Styrelsen tillsammans med Fastum genomförde en inspektion av fastigheten i oktober enl. 14 § Stadgarna. I samband med inspektionen uppdaterades underhållsplanen.

LED-belysning installerades i garagen under första halvåret 2018. LED-lampor installerades i de väggmonterade lamporna i trapphusen 32, 42, 50, 52 och 54. Detta kommer att göras löpande i 24 och 26 under 2019. Därigenom minskar effektbehovet från 18 W till 7 W.

Ett dagvattenavlopp installerades vid sopnedkastan och den omgivande stenläggningen lades om, för att förhindra isbildning som medför halkrisk.

Brandvarnarna och filtren under fönstren byttes i januari 2018.

Föreningen anlidade en konsult för att utreda möjligheten att utnyttja bergvärme. En ansökan om bygglov för att borra hål i marken lämnades in, men SL har lagt in ett veto under fem år, eftersom det kan bli aktuellt att gräva en tunnel för en ny tunnelbane linje.

Under hösten 2017 gjordes en undersökning av putsfasaden för att ta reda på om det finns fuktskador. Rapporten säger att det finns fuktskador. Styrelsen har tagit hjälp av en jurist på fastighetsägarna, som skrivit till JM och bett dem åtgärda fasaden. Vid ett möte med representanter för styrelsen åtog sig JM att byte ut fasaden. JM kommer att ta fram en åtgärdsplan under första halvåret 2019.

Trädgårdsgruppen, bestående av Margareta Fjelkestad, Marita Jennefors och Maria Möller samt från styrelsen Torsten Arvidsson, har under året arbetat med att göra innergården trivsammare. Gruppen samarbetar med trädgårdsfirman Målarträd, som föreningen har avtal med vad gäller skötsel av planteringen på innergården.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 130 (130) medlemmar. Under året har 4 (4) medlemmar tillträtt samt 4 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (4) överlåtelse till ett snittpris av 69 786 (52 904) kr/m². Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 401	6 320	7 097	7 056
Soliditet (%)	67,60	67,63	67,36	67,37
Resultat efter finansiella poster	-769	-534	-755	133
Resultat exklusive avskrivningar	1 714	1 949	1 728	2 617
Fastighetslån kr/m ²	12 423	12 547	12 680	12 785
Årsavgifter kr/m ²	267	267	382	382
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,59	0,60	0,68	1,06

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/m2

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/m2

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 681 000	111 909 000	4 576 112	2 413 801	-534 136	203 045 777
Disposition av föregående års resultat:			655 000	-1 189 136	534 136	0
Årets resultat	84 681 000	111 909 000	5 231 112	1 224 665	-769 103	-769 103
					-769 103	202 276 674

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 224 665
årets förlust	-769 103
	455 562

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	655 000
ianspråkstagande av yttre fond	62 735
i ny räkning överföres	-262 173
	455 562

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 400 674	6 319 712
Summa rörelseintäkter		6 400 674	6 319 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 022 441	-2 825 662
Övriga externa kostnader	4	-882 815	-765 367
Personalkostnader	5	-221 190	-215 919
Avskrivningar	6	-2 483 347	-2 483 347
Summa rörelsekostnader		-6 609 793	-6 290 295
Rörelseresultat		-209 119	29 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 007	15 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 991	-578 619
Summa finansiella poster		-559 984	-563 553
Resultat efter finansiella poster		-769 103	-534 136
Årets resultat		-769 103	-534 136

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	286 026 578	288 509 925
Summa materiella anläggningstillgångar		286 026 578	288 509 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	3 520 373	3 506 373
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 520 373	3 506 373
Summa anläggningstillgångar		289 546 951	292 016 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		71 795	988
Övriga fordringar	8	4 972 133	3 646 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	163 214	173 430
Summa kortfristiga fordringar		5 204 142	3 821 362
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 463 753	4 384 769
Summa kassa och bank		4 463 753	4 384 769
Summa omsättningstillgångar		9 670 895	8 206 131
SUMMA TILLGÅNGAR		299 217 846	300 222 429

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		196 590 000	196 590 000
Fond för yttre underhåll		5 231 112	4 576 112
Summa bundet eget kapital		201 821 112	201 166 112
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 224 665	2 413 801
Årets resultat		-769 103	-534 136
Summa fritt eget kapital		455 562	1 879 665
Summa eget kapital		202 276 674	203 045 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	92 921 516	93 859 016
Summa långfristiga skulder		92 921 516	93 859 016
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 000 000	1 000 000
Förskott från kunder		95 250	0
Leverantörsskulder		436 926	283 763
Skatteskulder		939 580	932 470
Övriga skulder (moms)		201 279	187 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 346 621	913 746
Summa kortfristiga skulder		4 019 656	3 317 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 217 846	300 222 429

Kassaflödesanalys	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-769 103	-534 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 483 347	2 483 347
Förändring skatteskuld/fordran		471 239	3 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 185 483	1 952 622
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-70 807	-988
Förändring av kortfristiga fordringar		42 296	-37 652
Förändring av leverantörsskulder		153 163	-412 050
Förändring av kortfristiga skulder		541 748	-95 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 851 883	1 406 896
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-462 000	-462 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-462 000	-462 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-937 500	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-937 500	-1 000 000
Årets kassaflöde		1 452 383	-55 104
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		7 405 103	7 460 206
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		8 857 486	7 405 102

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 021 128	2 018 820
Hyror lokaler	3 336 984	3 286 440
Hyror bilplatser	999 693	910 926
Gästlägenhet/gästparkering	33 450	36 050
Liljeholmens Port	0	47 672
Övriga objekt	9 419	19 804
	6 400 674	6 319 712

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	432 493	215 352
Trädgårdsskötsel	61 961	59 195
Städkostnader	114 879	111 084
Hyra av entrémattor	44 494	43 402
Snöröjning/sandning	0	7 816
Hisskostnader	105 239	104 415
Inköp av parkeringstjänster	101 409	111 713
Gemensamhetsanläggning	50 576	55 982
Reparationer	27 279	251 520
Hissreparationer	0	6 907
Klottersanering	0	2 323
Trädgård och utemiljö	3 175	0
Underhåll	287 067	62 997
Övriga serviceavtal	8 919	14 304
Fastighetsel	231 502	242 428
Uppvärmning	923 551	877 474
Vatten och avlopp	149 781	129 650
Avfallshantering	121 985	104 845
Försäkringskostnader	118 375	112 804
Kabel-tv	60 575	112 496
Bredband	178 019	180 764
Förbrukningsinventarier	251	2 103
Förbrukningsmaterial	911	9 510
Trivselätgärder	0	6 576
	3 022 441	2 825 660

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	350 000	350 000
Fastighetsavgift	121 230	118 350
Telefoni och porto	30 690	20 227
Föreningsgemensamma kostnader	36 982	36 529
Revisionsarvode	22 122	21 645
Ekonomisk förvaltning	136 794	152 740
Bankkostnader	3 336	2 838
Konsultarvoden	71 518	24 194
Underhållsplan	10 986	10 945
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 832
Juridisk konsultation	62 436	0
Övriga poster	31 638	23 067
	882 814	765 367

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	182 000	179 200
Lön fastighetsskötare	8 000	8 000
Sociala avgifter	28 390	25 919
Telefonersättningar	2 800	2 800
	221 190	215 919

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	219 708 700	219 708 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 708 700	219 708 700
Ingående avskrivningar	-13 910 575	-11 427 228
Årets avskrivningar	-2 483 347	-2 483 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 393 922	-13 910 575
Redovisat värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående redovisat värde	286 026 578	288 509 925
Taxeringsvärden byggnader	146 000 000	146 000 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	221 000 000	221 000 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Danske Invest Sv Likviditetsfond 2725,0798 andelar marknadsvärde 3 642 572 kr	3 458 873	3 458 873
32 aktier i Fastum AB; 556730-0883, à 1 922 kr Under 2018 gjordes en nyemision på 14 000 kr.	61 500	47 500
	3 520 373	3 506 373

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7 481	471 610
Andra kortfristiga fordringar	122 920	155 000
Avräkningskonto förvaltare	4 841 731	3 020 334
	4 972 132	3 646 944

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	40 254	37 868
Kabel-TV	12 341	24 325
Ekonomisk förvaltning	34 424	33 422
Bredband	44 765	44 589
Fastighetsskötsel	8 113	8 081
Fastighetsskötsel extra	0	15 913
Telefoni	3 818	3 728
Porto	1 358	4 156
Övriga serviceavtal	5 191	1 349
Intäkt från gästlägenhet	12 950	0
	163 214	173 431

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,85	2019-04-17	35 564 944	36 064 944
Nordea	0,404	2019-05-09	35 939 944	36 189 944
Nordea	0,618	2019-06-14	22 416 628	22 604 128
			93 921 516	94 859 016
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	1 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	71 969	64 908
Styrelsearvoden	138 100	135 500
Sociala avgifter	26 600	26 600
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	19 877	21 997
Fjärrvärme	126 677	96 086
Avfallskostnader	4 928	4 499
Övrigt	3 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	934 469	543 155
	1 346 620	913 745

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Trädgårdsgruppen kommer att fortsätta sitt arbete under år 2019.

Tvättmaskinerna i nr 26 kommer att bytas i början av året.

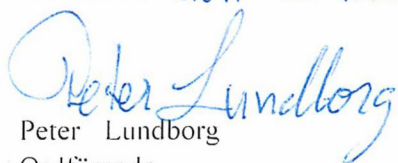
Planeringen av en ny trädgård på övre gården kommer att påbörjas.
Den kommer genomföras efter fasadrenoveringen.

Avtalet med Telenor (Bredbandsbolaget) kommer att omförhandlas i början av året.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000 110 000 000	110 000 000 110 000 000

Stockholm den 16 maj 2019


Peter Lundborg
Ordförande


Lindy Johansson


Bo Sundqvist


Karl Gunnar Ebe


Eva Beth Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmens Torg, org. nr 769609-9634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmens Torg för år 2018.

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 31 december 2018 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.

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 den 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. Den upp-lyser, 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

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. Risker 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, förfalskning, 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 Liljeholmens Torg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 prövar 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.

Solna den 16 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor