



Årsredovisning 2020

Brf Liljeholmshöjden

Org. 769625-5335

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Sjöviksbacken 55, 117 56 STOCKHOLM
styrelsen@brfiljeholmshojden.se
www.brfiljeholmshojden.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens tomträtt

Föreningen är innehavare av tomträtten till Årstadalsskolan 7 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 april 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 870 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 167 m². Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
17 st 3 rum och kök
28 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök
3 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stamspolning	2019
Målning av golv i källargångar och garagesluss	2019
Fasad och fönstertvätt	2019
Installation av kameror i garaget	2019
Installation av matavfallskvarnar i samtliga lägenheter	2019

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. Till fastigheten finns även en takterrass. Vidare finns fem hissar och entréer med porttelefon.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i tre gemensamhetsanläggningar. GA:1 Gata, parkområde och belysning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. GA:2 Garage, källsortering och gård, gemensam med angränsande fastighet, samt GA:3 Övernattninglägenhet samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen för gemensamhetsanläggningar är ännu inte fastställda. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningar/delägarförvaltning.

De beräknade årliga avgifterna är för GA:1 35 000 kr, för GA:2 55 000 kronor och för GA:3 10 000 kr.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av ett officialservitut med ändamålet rätt att nyttja erforderligt område för angöring (in- och utfart).

Ledningsrätt eller servitut avseende allmänna ledningar med därtill hörande anordningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar kan komma att belasta fastigheten till förmån för Stockholms stad.

Underhållsplan

Föreningen upprättade 2017 en underhållsplan som sträcker sig till 2046.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Swebel Bygg AB	2021-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2016 erhållit 1 454 043 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren (2016–2026).

Förvaltningsavtal

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal avseende fastighetsskötsel med Driftia AB.

Ekonomisk förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Aimo om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen

Den 15 november 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 20 november 2014. Föreningens nu gällande stadgar antogs på stämma den 18 juni 2019 och registrerades hos bolagsverket den 12 mars 2020.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Föreningens skattemässiga status

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 121 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som utträtt under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 121. Under året har 13 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2020 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carina Forslund	Ledamot
Björn Hörnlund	Ledamot
Joanna Pichler	Ledamot
Åsa Ralpher	Ledamot
Casey Al-Kaisy (Avgått)	Ledamot
Tomas Norin*	Suppleant
Björn Cederström	Suppleant
Fevzi Demirtas	Suppleant

*Tomas har blivit tillförordnad ledamot efter Caseys avgång.

Nickilina Heikkilä avgick som ledamot vid årsstämman.

Revisor

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Per Andersson

Suppleant

Hans Norman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedningen

Mats Peter Horm Sammanställande
Håkan Nilsson
Inger Rahm

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under början av året genomfördes radonmätning i fastigheten. Resultatet visade på godkända värden.

Föreningen fick avslag av Stadsbyggnadskontoret på ansökan att uppföra ett glasrum på takterrassen, Skälet var att höjd och utseende inte stämde överens med stadsplanen. Styrelsen undersöker med den tilltänkta leverantören hur man kan lämna in förslag som motsvarar kraven.

Samarbetet med Brf Vinbäret fortsätter, även utan etablerad gemensamhetsanläggning (kommande GA:2). Våra respektive föreningars kostnader för gemensamhetsanläggningen har stämts av och visat sig ligga på liknande nivå.

Femårsbesiktning av fastigheten genomfördes under hösten 2020. Fastigheten överlag i mycket gott skick. Åtgärder som JM åtog sig blev byten av golv i de lägenheter där parketter orsakar mycket "golvknarr" samt att byta ut ljusarmaturer i trapphusen, då en orimligt stor andel gått sönder och behövt bytas ut under de första fem åren. LED-armaturer kommer att installeras under 2021.

Under hösten omförhandlades fastigheten för fastighetens Triple Play med Telia och fastigheten är nu 100/100 Mbit, till samma kostnad som tidigare. I samband med hastighetsökningen fick alla medlemmar även nya bredbandsroutrar och tv-boxar.

Inga avgiftshöjningar genomfördes för 2020 och planeras inte heller för 2021.

Resultat

Föreningens resultat för år 2020 uppgår till - 1 120 Kkr, vilket är något bättre resultat än föregående år som var -1 290 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden, och den är något lägre jämfört med föregående år. Detta förklaras av att föreningens belåning minskat till följd av löpande och extra amortering.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 2 712 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde med 161 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Underhåll och investeringar i fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Radonmätning	13
Storstädning	28

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasader, målning dörr soprum	2021	3
Källarkorridor, målning golv	2021	11
Garagesluss, målning golv	2021	22
Tak, syn av taklyktor och målning av avluftningar	2021	8
Soprum, målning golv	2021	23
Takterrass, oljning trätrall och bänkar	2021	15
OVK, Obligatoriskt Ventilationskontroll	2021	35

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 750 000	74 990 000	558 699	-3 687 409	-1 289 812	254 321 478
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			181 200	-181 200		
Balanseras i ny räkning				-1 289 812	1 289 812	
Årets resultat					-1 199 722	-1 199 722
Belopp vid årets utgång	183 750 000	74 990 000	739 899	-5 158 421	-1 199 722	253 121 756

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	5 657	5 692	5 625	5 666	5 539
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 200	-1 290	-1 076	-1 038	-1 030
Soliditet, %	80,0	79,8	79,6	79,3	79,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr	680	680	680	680	680
Lån per kvm boarea, kr	10 488	10 778	10 805	11 048	11 315
Lån per kvm boarea och lokalarea	10 198	10 480	10 506	10 743	11 002
Insats per kvm boarea, kr	31 298	31 298	31 298	31 298	31 298
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,66	1,64	1,64	1,65
Fastighetens belåningsgrad, %	19,66	20,03	19,91	20,2	20,5

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 158 421
Årets resultat	-1 199 722
	<hr/>
	-6 358 143
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	181 200
I ny räkning överföres	-6 539 343
	<hr/>
	-6 358 143

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 656 794	5 692 011
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>5 656 794</u>	<u>5 692 011</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 790 156	-2 938 735
Övriga externa kostnader	4	-211 192	-157 097
Personalkostnader	5	-155 377	-122 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 711 610	-2 711 610
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 868 335</u>	<u>-5 929 663</u>
Rörelseresultat		-211 541	-237 652
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-988 181	-1 052 160
Summa finansiella poster		<u>-988 181</u>	<u>-1 052 160</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 199 722	-1 289 812
Årets resultat		-1 199 722	-1 289 812

no

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	313 141 950	315 853 560
Summa materiella anläggningstillgångar		313 141 950	315 853 560
Summa anläggningstillgångar		313 141 950	315 853 560
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 808	224
Övriga fordringar		140 733	7 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	500 466	393 836
Summa kortfristiga fordringar		690 007	401 495
Kassa och bank		2 412 612	2 251 669
Summa omsättningstillgångar		3 102 619	2 653 164
SUMMA TILLGÅNGAR		316 244 569	318 506 724

140

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		258 740 000	258 740 000
Yttre fond		739 900	558 700
Summa bundet eget kapital		259 479 900	259 298 700
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 158 422	-3 687 409
Årets resultat		-1 199 722	-1 289 812
Summa fritt eget kapital		-6 358 144	-4 977 221
Summa eget kapital		253 121 756	254 321 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	51 064 000	62 576 000
Summa långfristiga skulder		51 064 000	62 576 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	10 512 000	704 000
Leverantörsskulder		218 171	45 740
Aktuell skatteskuld		262 900	235 600
Övriga skulder	9	242 125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	823 617	623 905
Summa kortfristiga skulder		12 058 813	1 609 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 244 569	318 506 724

BN

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-211 541	-237 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 711 610	2 711 609
Erlagd ränta	-988 181	-1 052 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 511 888	1 421 797
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-48 584	3 120
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-239 929	16 609
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	172 431	-84 971
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	469 137	-1 023 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 864 943	332 813
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	0
Amortering långfristiga lån	-1 704 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 704 000	-156 000
Förändring av likvida medel	160 943	176 813
Likvida medel vid årets början	2 251 669	2 074 856
Likvida medel vid årets slut	2 412 612	2 251 669

10

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	3 993 984	3 993 984
	Hysesintäkt lokaler	446 393	439 325
	Hysesintäkt parkering	864 735	917 358
	Fastighetsskatt	47 857	45 826
	Avgift bredband	187 440	187 440
	VA bostäder	98 711	103 417
	Övriga intäkter	17 674	4 661
	Summa nettoomsättning	5 656 794	5 692 011

PD

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Teknisk förvaltning	135 999	134 567
	Parkerings tjänst	75 260	80 230
	Fastighetsel	263 308	271 051
	Fjärrvärme	278 623	305 974
	Snöröjning	9 389	59 932
	Vatten	101 608	103 254
	Sophämtning	115 026	106 707
	Fastighetsförsäkring	29 741	27 608
	Tomträttsavgäld	899 440	899 440
	Städ	125 925	105 559
	IT-kommunikation & TV	191 685	183 408
	Fastighetsskatt	131 450	131 450
	Reparation/underhåll	194 150	551 859
	Gemensamhetsanläggning	0	-189 233
	Övriga driftkostnader	238 552	166 929
	Summa driftkostnader	2 790 156	2 938 735
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	26 994	26 718
	Ekonomisk förvaltning	65 270	63 319
	Konsultarvoden	42 326	10 626
	Bankkostnader	3 631	3 523
	Övriga externa kostnader	72 971	52 911
	Summa övriga externa kostnader	211 192	157 097
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	118 272	93 000
	Sociala avgifter	37 105	29 221
	Summa personalkostnader	155 377	122 221

DB

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	326 700 000	326 700 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 700 000	326 700 000
	Ingående avskrivningar	-10 846 440	-8 134 830
	Årets avskrivningar	-2 711 610	-2 711 610
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 558 050	-10 846 440
	Utgående redovisat värde	313 141 950	315 853 560
	Redovisat värde byggnader	313 141 950	315 853 560
	Summa redovisat värde	313 141 950	315 853 560
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	131 400 000	131 400 000
	Taxeringsvärde mark	73 745 000	73 745 000
	<i>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:</i>		
	Bostäder	192 000 000	192 000 000
	Lokaler	13 145 000	13 145 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen intäkt varmvatten	38 777	40 787
	Upplupen intäkt parkering	81 200	75 002
	Förutbetalt IT-kommunikation & TV	29 898	30 261
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 890	16 224
	Förutbetald tomträtt	224 860	224 860
	Förutbetald försäkring	104 441	2 353
	Övriga förutbetalda kostnader	4 400	4 349
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	500 466	393 836

162

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	3 408 000	2 816 000
	Amortering efter 5 år	47 656 000	59 760 000
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	51 064 000	62 576 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	1,15	0	9 660 000
Stadshypotek	2022-12-01	1,29	0	13 444 000
Stadshypotek	2023-12-01	2,52	52 000	13 340 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,06	600 000	12 792 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,80	200 000	12 340 000
Summa			852 000	61 576 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-852 000
Lån för villkorsändring under 2021				-9 660 000
Summa långfristiga skulder				51 064 000

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Mottagna depositioner	208 750	0
	Momsskuld	29 354	0
	Övriga kortfristiga skulder	4 021	0
	Summa övriga kortfristiga skulder	242 125	0

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	487 053	330 433
	Upplupen räntekostnad	7 952	11 435
	Upplupna driftkostnader	190 112	172 993
	Upplupna arvoden och sociala avgifter	115 200	82 044
	Övriga upplupna kostnader	23 300	27 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	823 617	623 905

10

NOTER

Övriga noter

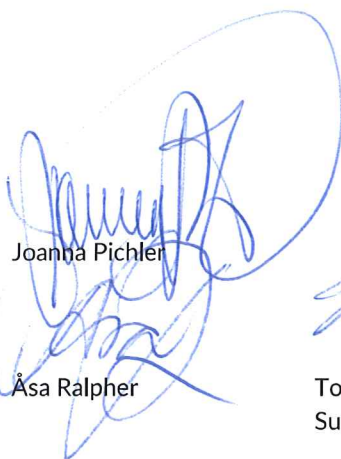
Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
Summa ställda säkerheter	68 000 000	68 000 000

Stockholm 2021-05-05



Carina Forslund

Joanna Pichler



Björn Hörnlund

Åsa Ralpher



Tomas Norin
Suppleant som ersätter ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljeholmshöjden, org.nr 769625-5335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmshöjden för år 2020.

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 2020 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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.

Po

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 Bostadsrättsföreningen Liljeholmshöjden för år 2020 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 revisionsssed 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.

MD

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 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.

Stockholm den 11 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor