

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1
769628-4178

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Händelser under året

Implementation av Boappa: Under 2024 genomförde vi en viktig digital förändring genom att ersätta vår tidigare hemsida med Boappa, en modern boendeapp. Detta byte har medfört betydande förbättringar i kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna i föreningen. Boappa har underlättat snabbare informationsutbyte, bättre tillgänglighet till dokument och enklare hantering av felanmälningar och bokningar av gemensamma utrymmen.

Trädgårdsarbete i innergården: Vi har under året lagt extra fokus på att försköna vår innergård. Ett omfattande arbete med att plantera om och förnya blomsterarrangemangen genomfördes tidigt på våren. Nya perenner och säsongens blommor har planterats för att skapa en välkomnande och trivsamt miljö för alla boende.

Ventilationsarbete - OVC och justering av luftflöde: För att förbättra inomhusklimatet i våra byggnader har vi genomfört en översyn och optimering av ventilationssystemet. Detta inkluderade OVC-arbeten (Obligatorisk Ventilationskontroll) och justeringar av luftflöden som bidragit till en förbättrad luftkvalitet och energieffektivitet.

Renovering och målning av möbler i innergården: Som en del av vårt arbete med att förhöja estetiken i våra gemensamma utomhusutrymmen, har vi renoverat och målat om möblerna i innergården. Gamla bänkar och bord har fått nytt liv vilket gör att de nu bidrar till en mer inbjudande samlingsplats för föreningens medlemmar.

Sammanfattning: Projekten som genomförts under 2024 har inte bara förbättrat de estetiska och funktionella aspekterna av vår förening, utan även stärkt gemenskapen bland medlemmarna. Vi ser fram emot att fortsätta denna positiva utveckling och har redan planer på flera förbättringsåtgärder för kommande år.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-22.

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1-15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler. Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Reservoaren 10.
Inflyttning har skett under hösten 2017.
Fastigheten består av 79 lägenheter, total BOA c:a 4 675 kvm.
Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser i garage.
Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde i Brandkontoret.
Garantitiden är 5 år och garantibesiktning har skett under vintern 2020.
Fastigheten är upplåten med äganderätt.
Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.
Den slutliga anskaffningskostnaden har uppgått till 340 600 000.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t.o.m 2024-06-03

Wiktorja Lipkowska	ledamot	ordförande
Mikael Wretman	ledamot	
Victoria Warkander	ledamot	
Rikard Auregård	Ledamot	

Suppleant har varit Richard Wennerholm och Camilla Bergman .

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-03

Wiktorja Lipkowska	ledamot	ordförande
Andreas Pettersson		ledamot
Camilla Bergman	ledamot	
Setareh Khademi	Ledamot	

Suppleant har varit Mikael Wretman och Dale Humby

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st under år 2024 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-06-03

Revisor

Resul Hamurcu
Auktoriserad Revisor

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades 2023 och sträcker sig till 2072.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Helpia Ekonomi AB.

Årsavgifter

Under året har ingen höjning av årsavgifterna höjts. Det finns en planerad höjning av årsavgifterna 2025.

Föreningens resultat

Föreningens intäkter minskat med de löpande driftkostnaderna ger ett mindre positivt överskott för räkenskapsåret 2024. Ytterligare höjning av avgifterna kan komma att ske under räkenskapsår 2025. Det underskott som föreningen uppvisar beror på de årliga avskrivningarna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapslets början	113
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	24
Antal medlemmar vid räkenskapslets slut	112

Försäkringar

Föreningen är fullvärdes försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 351	4 130	4 144	4 179
Resultat efter finansiella poster	-1 995	-2 131	-1 338	-1 036
Soliditet (%)	79,9	80,0	80,2	80,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	811	763	753	753
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 491	10 511	10 530	10 631
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 907	13 936	13 961	14 095
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	130	153	132
Räntekänslighet (%)	17,2	18,3	18,5	18,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	225	159	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,7	81,0	85,0	84,0

Upplysning vid förlust

Föreningens intäker minskat med de löpande driftkostnaderna ger ett mindre positivt överskott för räkenskapsåret 2024. Ytterligare höjningar av avgifterna kan komma att ske under räkenskapsåret 2025. Det underskott som föreningen uppvisar beror på de årliga avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	270 470 000	847 853	-4 520 067	-2 130 935	264 666 851
Disposition av föregående års resultat:			-2 130 935	2 130 935	0
Avsättning yttre fond		792 655	-792 655		0
Årets resultat				-1 994 895	-1 994 895
Belopp vid årets utgång	270 470 000	1 640 508	-7 443 657	-1 994 895	262 671 956

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-7 443 757
årets förlust	-1 994 895
	-9 438 652

behandlas så att	
reservering av fond för yttre underhåll	793 000
i ny räkning överföres	-10 231 652
	-9 438 652

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 351 139	4 111 223
Övriga rörelseintäkter		73 024	282 671
Summa rörelseintäkter		4 424 163	4 393 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 496 728	-2 541 736
Övriga externa kostnader	4	-220 332	-243 139
Personalkostnader	5	-92 059	-162 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 138 338	-2 128 984
Summa rörelsekostnader		-4 947 457	-5 076 163
Rörelseresultat		-523 294	-682 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 336	6 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 477 937	-1 455 088
Summa finansiella poster		-1 471 601	-1 448 666
Resultat efter finansiella poster		-1 994 895	-2 130 935
Resultat före skatt		-1 994 895	-2 130 935
Årets resultat		-1 994 895	-2 130 935

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	327 235 000	329 215 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	344 180	472 204
Inventarier, verktyg och installationer	10	45 211	75 525
Summa materiella anläggningstillgångar		327 624 391	329 762 729
Summa anläggningstillgångar		327 624 391	329 762 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 904	113 252
Övriga fordringar		0	89 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 282	78 108
Summa kortfristiga fordringar		129 186	280 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		990 907	800 969
Summa kassa och bank		990 907	800 969
Summa omsättningstillgångar		1 120 093	1 081 369
SUMMA TILLGÅNGAR		328 744 484	330 844 098

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		270 470 000	270 470 000
Fond för yttre underhåll		1 640 608	847 853
Summa bundet eget kapital		272 110 608	271 317 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 443 757	-4 520 067
Årets resultat		-1 994 895	-2 130 935
Summa fritt eget kapital		-9 438 652	-6 651 002
Summa eget kapital		262 671 956	264 666 851
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		64 894 740	42 400 000
Summa långfristiga skulder	12, 13	64 894 740	42 400 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	120 000	22 734 740
Leverantörsskulder		351 247	251 245
Skatteskulder		50 000	91 730
Övriga skulder		91 112	87 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		565 429	611 743
Summa kortfristiga skulder		1 177 788	23 777 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 744 484	330 844 098

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 994 895	-2 130 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 138 338	2 128 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	143 443	-1 951
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	82 348	-28 139
Förändring av kortfristiga fordringar	68 866	63 072
Förändring av leverantörsskulder	100 002	36 955
Förändring av kortfristiga skulder	84 720	236 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	309 938	306 874
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-329 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-329 637
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-119 263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-119 263
Årets kassaflöde	189 938	-142 026
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	800 969	942 995
Likvida medel vid årets slut	990 907	800 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Föreningen gör avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med upprättad underhållsplan. Planen upprättades år 2023 och omfattar en period om 50 år. Avsättning sker med beaktande av planens rekommenderade årliga behov. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	120 år
Markanläggningar	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 10 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för räntekostnader till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning. Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

Nettoomsättning

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	70 230 000	70 230 000
	70 230 000	70 230 000

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 791 472	3 564 820
Hyror garage	507 910	527 550
Avgift andrandsuthyrning	11 862	4 800
Faktureringsavgifter	5 829	3 432
Överlåtelse och pantsättning	30 292	7 194
InCharge laddningsstationer	3 842	3 426
Övriga rörelseintäkter	73 024	117 852
Elstöd	0	164 819
Öres- och kronutjämning	-69	1
	4 424 162	4 393 894

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning		
Städning	109 472	155 864
Trädgård	89 724	55 703
Serviceavtal	146 787	90 996
Hiss	155 653	86 080
Förbrukningsmaterial	19 324	73 885
Entrémattor	34 482	40 634
Snöröjning	54 100	71 513
	609 542	574 675
Reparationer		
Lås & portar	11 652	18 865
Reparationer övrigt	143 378	169 902
Reparation och underhåll av fastighet	59 647	63 057
	214 677	251 824
Taxabundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	247 813	513 478
Värme	541 903	670 883
Vatten och avlopp	378 129	210 413
Sophämtning	45 620	67 080
Grovsopor källsortering	56 528	55 936
	1 269 993	1 517 790
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	45 864	49 400
Fastighetsskatt	50 000	50 000
Kabel-TV	306 652	98 048
Summa driftkostnader	2 496 728	2 541 737

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern revisor)	51 000	35 000
Programvaror	6 874	5 892
Förvaltningsarvode	103 124	109 327
Övriga förvaltningsarvode	29 477	68 666
Bankkostnader	6 776	5 567
IT-tjänster	4 741	4 524
Övriga externa kostnader	16 776	14 163
Kontorsmaterial	1 564	0
	220 332	243 139

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har utbetalat två löner till styrelsemedlemmar för extra utfört arbete.

	2024	2023
Styrelsearvode samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	68 050	75 950
Sociala kostnader	22 009	38 804
Lön	2 000	47 550
	92 059	162 304

Not 6 Avskrivning av materiella och anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnad	1 980 000	1 980 000
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	128 024	108 330
Inventarier och verktyg	30 314	40 654
	2 138 338	2 128 984

Not 7 Resultat från finansiella investeringar

	2024	2023
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	-1 477 937	-1 445 088
Ränteintäkter	6 336	6 422
	-1 471 601	-1 438 666

Not 8 Byggnader och mark

Stockholm Reservoaren 10

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	340 600 000	340 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 600 000	340 600 000
Ingående avskrivningar	-11 385 000	-9 405 000
Årets avskrivningar	-1 980 000	-1 980 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 365 000	-11 385 000
Utgående redovisat värde	327 235 000	329 215 000
Taxeringsvärden byggnader	159 000 000	159 000 000
Taxeringsvärden mark	102 000 000	102 000 000
	261 000 000	261 000 000
Bokfört värde byggnader	224 235 000	226 215 000
Bokfört värde mark	103 000 000	103 000 000
	327 235 000	329 215 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	804 947	475 310
Inköp	0	329 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	804 947	804 947
Ingående avskrivningar	-332 743	-222 406
Årets avskrivningar	-128 024	-110 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-460 767	-332 743
Utgående redovisat värde	344 180	472 204

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 749	204 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 749	204 749
Ingående avskrivningar	-129 224	-90 577
Årets avskrivningar	-30 314	-38 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 538	-129 224
Utgående redovisat värde	45 211	75 525

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	77 755	60 982
Fastighetsförsäkring	20 527	17 126
	98 282	78 108

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Låneskuld med villkorsändringsdag mellan 2-5 år efter balansdagen	64 894 740	42 400 000
	64 894 740	42 400 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 39788833543	2,03	2027-03-17	21 400 000
Nordea 39798272285	0,81	2026-03-18	21 000 000
Nordea 39758328212	3,69	2028-03-15	22 614 740
			65 014 740

Not 14 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	120 000	22 734 740
	120 000	22 734 740

Stockholm, datering enligt signeringsbilaga

Wiktorja Lipkowska
Ordförande

Andreas Pettersson

Camilla Bergman

Setareh Khademi

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt separat signeringsbilaga

Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Wiktoria Lipkowska

Styrelseledamot

Serienummer: d7f0c8379ec46c[...]715db89dca6d8

IP: 164.10.xxx.xxx

2025-04-21 17:50:05 UTC



Camilla Elinor Bergman

Styrelseledamot

Serienummer: e498fe97fec46e[...]949a41e786b86

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-23 11:20:52 UTC



ANDREAS PETTERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: eaacc4acd66b5b[...]28cb8fd99eef

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-27 17:55:42 UTC



SETAREH KHADEMI

Styrelseledamot

Serienummer: 932bef29d57aa7[...]ec1dffbe703cc

IP: 85.225.xxx.xxx

2025-04-29 20:53:20 UTC



RESUL HAMURCU

Auktoriserad revisor

Serienummer: ca3307649ce99a[...]34d7071c4896d

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-29 21:01:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.