

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1

769628-4178

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Under året har föreningen installerat 6 st ladd stationer för elbilar. Vi erhöll bidrag med 50% av kostnaden från Naturvårdverket. Vi har avgränsat baksidan med grindar för att få en mer privat plats. Där vi vill skapa en trevlig och levande miljö för medlemmarna. Vi har börjat förvandlingen med att köpa in växter och solstolar. Under hösten installerade vi nya moderna porttelefoner i alla portar.

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.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

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 2020-05-26

Mikael Wretman	ledamot	ordförande
Timmy Arnvaller	ledamot	
Thomas Brorson	ledamot	
Raziye Kaptan	ledamot	

Suppleant har varit Elisabet Öster och Shahin Hajbarati.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-26

Mikael Wretman	ledamot	ordförande
Timmy Arnvaller	ledamot	
Linda Warkander	ledamot	
Richard Wennerholm	ledamot	

Suppleant har varit Shahin Hajbarati, Elisabet Öster.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-26

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Helpia Ekonomi AB.

Årsavgifter

För närvarande är årsavgiften för 2020 oförändrad.

Medleminformation

Antal medlemmar vid räkenskapsets början	116
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal medlemmar vid räkenskapsets slut	118

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-22

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konsekvenser av Covid-19

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har inte heller styrelsen påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 562	4 116	3 113	0
Resultat efter finansiella poster	-223	-612	-463	0
Soliditet (%)	79,4	79,7	79,1	79,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	270 470 000	183 285	-646 348	-612 105	269 394 832
Disposition av föregående års resultat:			-612 105	612 105	0
Årets resultat				-222 661	-222 661
Belopp vid årets utgång	270 470 000	183 285	-1 258 453	-222 661	269 172 171

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 408 824
årets förlust	-222 661
	-1 631 485

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 370
i ny räkning överföres	-1 781 855
	-1 631 485

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 562 350	4 116 017
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 562 350	4 116 017
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 783 989	-1 768 596
Personalkostnader	4	-124 320	-122 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-2 019 669	-1 980 000
Summa rörelsekostnader		-3 927 978	-3 870 816
Rörelseresultat		634 372	245 201
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-857 033	-857 306
Summa finansiella poster		-857 033	-857 306
Resultat efter finansiella poster		-222 661	-612 105
Resultat före skatt		-222 661	-612 105
Årets resultat		-222 661	-612 105

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	335 155 000	337 135 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	443 027	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	45 790	0
Summa materiella anläggningstillgångar		335 643 817	337 135 000

Summa anläggningstillgångar

335 643 817

337 135 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		721 591	7 967
Övriga fordringar	10	1 797	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 962	51 607
Summa kortfristiga fordringar		775 350	59 587

Kassa och bank

Kassa och bank		2 605 663	1 012 239
Summa kassa och bank		2 605 663	1 012 239
Summa omsättningstillgångar		3 381 013	1 071 826

SUMMA TILLGÅNGAR

339 024 830

338 206 826

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	270 470 000	270 470 000
Fond för yttre underhåll	333 655	183 285
Summa bundet eget kapital	270 803 655	270 653 285

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 408 824	-646 348
Årets resultat	-222 661	-612 105
Summa fritt eget kapital	-1 631 485	-1 258 453
Summa eget kapital	269 172 170	269 394 832

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	44 881 055	68 408 107
Summa långfristiga skulder	12, 14	44 881 055	68 408 107

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	23 527 052	117 052
Leverantörsskulder		166 166	20 375
Skatteskulder		83 460	79 600
Övriga skulder		58 101	29 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 136 826	157 100
Summa kortfristiga skulder		24 971 605	403 887

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

339 024 830 338 206 826

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Avsättningar till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. 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 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 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 2 Intäkternas fördelning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 521 100	3 521 133
Hyror garage	608 789	568 440
Avgift andrandsuthyrning	17 304	5 012
Övriga intäkter	225	21 431
Besqab ersättning Sunfleet avtal	254 538	0
Svenska Bostäder ersättning enl avtal	100 000	0
Besqab ersättning garantiärende	3 300	0
Besqab Västberga lås	3 132	0
Naturvårdsverket bidrag laddningsstationer	46 343	0
InCharge laddningsstationer	7 619	0
	4 562 350	4 116 016

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	75 151	61 969
Trappstädning entreprenad & entrémattor	166 618	174 267
Trädgård	74 431	25 977
Serviceavtal	27 988	139 514
Hiss	24 443	4 634
Förbrukningsmaterial	120 022	48 680
	488 653	455 041
Reparationer		
Lås & portar	20 253	770
Övrigt	36 437	-98 562
	56 690	-97 792
Taxabundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	211 114	209 132
Värme	405 069	525 057
Vatten och avlopp	161 602	80 530
Sophämtning	36 869	30 801
Grovsopor källsortering	64 880	4 930
Snöröjning	2 163	41 868
	881 697	892 318
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	60 058	54 862
Fastighetsskatt	43 660	39 800
Kabel-TV	118 592	140 224
Övrigt	0	16 273
	222 310	251 159

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kontorsmaterial	3 367	377
Revisionsarvode (extern revisor)	27 500	25 000
Porto	0	316
Förvaltningsarvode	67 725	140 000
Administration	0	8 900
Korttidsinventarier	0	18 000
Samfällighetskostnader	3 154	62 473
Konsultarvoden	17 350	7 375
Bankkostnader	6 762	5 430
Programvaror	1 919	0
Övrigt	6 862	0
	134 639	267 871
Summa driftkostnader	1 783 989	1 768 597

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats

	2020	2019
Styrelsearvode samt sociala kostnader		
styrelsearvode	94 598	93 000
Sociala kostnader	29 722	29 220
	124 320	122 220

Not 5 Avskrivning av materiella och anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnad	1 980 000	1 980 000
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	32 283	0
Inventarier och verktyg	7 386	0
	2 019 669	1 980 000

Not 6 Resultat från finansiella investeringar

	2020	2019
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	856 578	852 809
Övriga räntekostnader	455	4 497
	857 033	857 306

Not 7 Byggnader och mark

Stockholm Reservoaren 10

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 600 000	237 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 600 000	237 600 000
Ingående avskrivningar	-3 465 000	-1 485 000
Årets avskrivningar	-1 980 000	-1 980 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 445 000	-3 465 000
Utgående redovisat värde	232 155 000	234 135 000
Taxeringsvärden byggnader	109 173 000	109 173 000
Taxeringsvärden mark Stockholm Reservoaren 10	59 000 000	59 000 000
	168 173 000	168 173 000
Bokfört värde mark	103 000 000	103 000 000
	103 000 000	103 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	475 310	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 310	0
Årets avskrivningar	-32 283	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 283	0
Utgående redovisat värde	443 027	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	53 176	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 176	0
Årets avskrivningar	-7 386	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 386	0
Utgående redovisat värde	45 790	0

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 797	13
	1 797	13

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
TV & Internet	28 676	28 676
Fastighetsförsäkring	23 286	22 931
	51 962	51 607

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 39788833543	1,7	2023-03-15	23 088 107	23 205 159
Nordea 39788891071	0,97	2022-03-16	21 910 000	21 910 000
Nordea 3978883335	1,1	2021-03-17	23 410 000	23 410 000
			68 408 107	68 525 159

Not 13 Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen

	2020-12-31	2019-12-31
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till	67 822 847	67 939 899
	67 822 847	67 939 899

Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Låneskuld med förfallodag mellan 2-5 år efter balansdagen	44 881 055	68 525 159
	44 881 055	68 525 159

Not 15 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skulder	23 527 052	117 052
	23 527 052	117 052

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	70 230 000	70 230 000
	70 230 000	70 230 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.

Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Stockholm

Mikael Wretman
Ordförande

Victoria Warkander

Richard Wennerholm

Jonas Angelöv

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557449192935

Dokument

Årsredovisning 2020 - Bostadsrättsföreningen
Liljeholmsblick 1, 769628-4178 för 20200101-20201231
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2021-06-24 10:12:33 CEST (+0200) av Yvonne
Förnemark (YF)
Färdigställt 2021-06-29 08:21:36 CEST (+0200)

Initierare

Yvonne Förnemark (YF)
Helpia Ekonomi AB
Personnummer 5506017002
Org. nr 5567645824
info@helpia.se
+46706304655

Signerande parter

Mikael Wretman (MW)
Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1
Personnummer 19590403-0235
Org. nr 769628-4178
Mikael@datainkasso.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL WRETMAN"
Signerade 2021-06-26 20:46:10 CEST (+0200)

Richard Eric Wennerholm (REW)
Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1
Personnummer 19781202-9358
Org. nr 769628-4178
richard.wennerholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Eric Wennerholm"
Signerade 2021-06-24 23:18:46 CEST (+0200)

Jonas Angelöv (JA)
Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1
Personnummer 198802211931
Org. nr 769628-4178
jonas@angelov.nu

Victoria Warkander (VW)
Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1
Personnummer 19760117-3920
Org. nr 769628-4178
victoria.warkander@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557449192935



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Örjan Jonas Angelöv"
Signerade 2021-06-24 23:42:00 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTORIA WARKANDER"
Signerade 2021-06-26 17:20:23 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1
Personnummer 681130-1453
Org. nr 769628-4178
jonas.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS SVENSSON"
Signerade 2021-06-29 08:21:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

