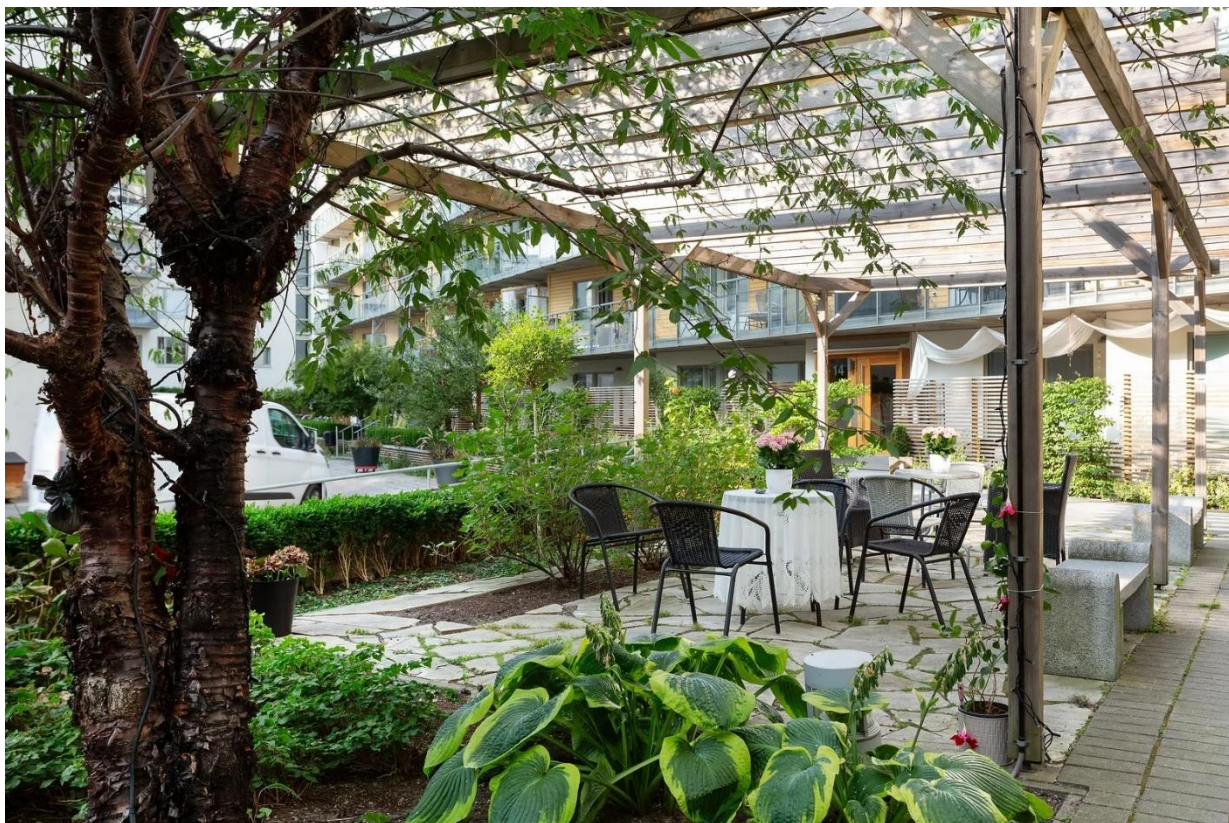




ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Liljeholmens Port

Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljeholmens Port

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 23

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garageplatser samt frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler med momspliktig verksamhet.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karet 2	2004	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher / If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2005 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 143 bostadsrätter om totalt 11 116 kvm, 4 affärslokaler om 375 kvm, 3 lagerlokaler om 55 kvm samt 148 garageplatser om 4 217kvm. Byggnadernas totalyta är 15 763 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roger Ekström	Ordförande
Elisabeth Brolin	Styrelseledamot
Joacim Myrin	Styrelseledamot
Kicki Man	Styrelseledamot
Tomas Johansson	Styrelseledamot
Zeki Mermer	Styrelseledamot
Bengt Branzén	Suppleant
Robin Nyström	Suppleant
Zoia Faraj	Suppleant

Valberedning

Carina Ekblad
Helena von Platten

Firmateckning

Förutom av hela styrelsen tecknas firman av två ledamöter i förening.

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Monika Lindgren
	Internrevisor	Sophie Bergström

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-22. Förslag att avvakta med installation av staket och motordrivna grindar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-23. Ändring av beslut avseende staket och motordrivna grindar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2078. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stenfasad - Fogning/Tätning, Nybohovsbacken
Värmeoptimering QSEC - Justering radiatorer 39 lägenheter
Linoleumgolven - Golvvård. Trapphus & Garageslussar
Fasad. Flera åtgärder. Färgavflagningar, Smyglist, Bleck
Lilla Garaget - Pump i pumpgrop 3
- 2023** ● Installation av larm i garagets pumpgropar
Komplettering takpapp samt tätning samtliga genomföringar infästningar tak
Installation temperaturgivare samtliga lägenheter
Byte gejdrrar/styrskenor 3 hissar
Komplettering sandfångare garage

- 2023** ● Fogning tegelvägg lilla garaget
- 2022** ● Stampolning avlopp
Komplettering av plåt vid takfot
Monterat takstegar vid nivåskillnader tak
Ny rostfri vattenränna tak 20B
Byte av grundvattenpumpar i garagen
Ommålning föreningslokalen
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2021-2023** ● Ommålning lackering dörrar och entrépartier
- 2021-2022** ● Byte av styr- och reglersystem i UC
Utbyte av spaljéer uteplatser och gård
Byte av elkontakter balkonger och uteplatser
- 2021** ● Byte av avgasare i UC
Byte av alla maskiner i tvättstugorna
Byte av 2 cirkulationspumpar i tilluftsaggregaten
Luftfilterbyte lägenheter
- 2020-2023** ● Hela fasaden totalrenoverad från innervägg t.o.m. ytskikt - Helt bekostat av JM.
- 2020** ● Golvvård stengolv i trapphusen
- 2019-2022** ● Slipning och lackning entrédörrar
- 2019** ● Byte av bromsar i 2 hissar
Rengöring av värmeväxlare i UC
Luftfilterbyte lägenheter
- 2018-2019** ● Byte av 3 cirkulationspumpar i UC
- 2018** ● Byte brandvarnare lägenheter
Byte av 2 fläktar
- 2017** ● Byte termostater lägenheter
Golvvård linoleum i trapphusen
- 2016** ● Luftfilterbyte lägenheter
- 2015** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2008-2024** ● Byte av styrsystem i 9 hissar

Planerade underhåll

- 2025** ● Komplettering målning fönsterpartier bottenplan butiker
Luftfilterbyte lägenheter

- 2025** ● Byte frekvensomvandlare ventilation
 Byte expansionskärl UC
 Radon - Radonkontroll/mätning
 Garage - Målning väggar/pelare
 Garage - Övrigt underhåll
 UC - Värmepump, årligt underhåll
- 2025-2026** ● Underhåll/byte linoleumgolv trapphus
- 2025-2027** ● Behandling av golv och ommålning i barnvagnsrum, soprum och allmänna utrymmen
- 2026** ● Byte av shuntgrupper ventilation
 Renovering/byte takfläktar
 Byte av armatur ytterbelysning
 Byte värmeväxlare UC
 Avlopp. Stamspolning
- 2027** ● Omlackning postboxmoduler och sittbänkar entré
- 2028** ● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll
 OVK - Rensning Ventilationskanaler
- 2030** ● Betonggolv. Dammbindning/härdning garage

Avtal med leverantörer

Brandlarm (förmedling)	SOS Alarm
Bredband 1000/1000 Mbit/s	Bredband2 (f.d. Stockholms Stadsnät)
Ekonomiadministration	SBC
Elhandel	Gislaved Energi/Sveriges Vindkraftskooperativ
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Forstena Energi & Kontroll
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Garagebevakning	Bevaknings Assistans
Garagestädning	JC Miljöstäd
Hisslarm, nödtelefon	Securitas
Kabel-TV	Tele2
Lägenhetsfilter	Folkfilter
Mätdata (el och varmvatten)	Infometric
Parkeringsövervakning	Apcoa Parkering
Prognosstyrning värme	Kiona (f.d. eGain)
Service optimering värmesystem	QSEC
Service hissar	S:t Eriks Hiss
Service sprinkleranläggning	Assemblin
Service undercentral (värme, luft)	KTC
Service värmepumpar	Ferla (f.d. Enstar)
Snöröjning	Växthuset Utveckling
Sophantering	Svenska Servicestyrkan

Städning	Städpoolen
Ekonomisk förvaltning	Delagott AB
Teknisk förvaltning	Delagott AB
Brandskydd (SBA)	Protektia Brandskydd AB
Övervakad larmöverföring brandlarm	AddSecure AB
Passagesystem / Garagekameror	Säkerhetsintegrering AB
Trädgårdsskötsel	Forstena Energi & Kontroll

Förändringar i avtal

Delagott Förvaltning AB ersätter SBC för ekonomiförvaltning 2025.

Delagott Förvaltning AB anlitas för teknisk förvaltning 2025.

Crafttech Sverige AB ersätter Forstena Energi & Kontroll för trädgårdsskötsel 2025.

Övrig verksamhetsinformation

De servitut som berör fastigheten finns registrerade i den ekonomiska planen. Belastande servitut avser körytor på gården vid in- och utfart till garagen samt för bussterminalen (Karet 1, Karet 3 och Vänthallen 1). Fastigheten har servitut till förmån för tillgång till den övre innegården hos Brf Liljeholmens Torg (Karet 1). Som en ersättning för de gemensamhetsanläggningar som ursprungligen planerades, har föreningen tillsammans med Brf Liljeholmens Torg ingått ett samarbetsavtal för att reglera skötseln av garage, gårdar och övriga gemensamma angelägenheter.

Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

- 1 rum och kök – 14 stycken
- 2 rum och kök – 72 stycken
- 3 rum och kök – 33 stycken
- 4 rum och kök – 17 stycken
- 5 rum och kök – 7 stycken

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Hyresgäster	Momsplikt	Yta	Löptid	T.o.m.
Fastighetsmäklare	Ja	130 m2	3 år	2026-09-30
Frisörsalong	Ja	113,5 m2	3 år	2026-09-30
Skönhetssalong	Ja	64,5 m2	3 år	2026-09-30
Körskola	Ja	67 m2	3 år	2026-09-30
Lagerlokal	Ja	9 m2	1 år	2025-09-30
Lagerlokal	Ja	15 m2	1 år	2025-03-31
Verkstad	Ja	29 m2	1 år	2025-08-31

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal för max 30 personer med övernattningsrum, barnvagnsrum i alla entréer (utom i 14), två tvättstugor, fyra cykelrum, ett hobbyrum samt 10 extra källarförråd för uthyrning till medlemmar.

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastigheter drivs med 100% förnybar energi (vindkraft)
Föreningen har frånluftsvärmepumpar
Föreningen har gjort en energikartläggning
Rörelsestyrd LED-belysning i garage, trapphus och allmänna utrymmen
Föreningen har laddplatser för 23 el- eller hybridbilar
Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen
Föreningen har källsortering av samtliga sopor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fyra av föreningens nio fastighetslån har omsatts till bunden ränta.
Fastighetslånen har amorterats med 964 250 kr.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Övriga uppgifter

Skåp för laddning och förvaring av batterier till elcyklar m.m.
Kontroll av fastighetens elanläggningar och upprättande av rutin för uppföljning.
Larm installerat i garagens tre oljeavskiljare.
Värmejustering i 39 lägenheter.
Bilpoolerna Volvo On Demand och Kinto Share hyr p-platser i det stora garaget.
Varmvattenmätarna i port 4 utbytta till trådlös teknik.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 209 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 210 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 914 506	10 858 552	9 800 119	9 744 283
Resultat efter fin. poster	-1 859 789	-2 246 143	-639 455	-459 760
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	8 904 086	7 389 795	6 101 144	5 473 553
Taxeringsvärde	510 517 000	510 517 000	510 517 000	387 200 000
Årsavgift per kvm bostadsrätt	699	610	532	536
Årsavgift per kvm bostadsrätt (*)	639	533	462	463
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,1	62,4	57,9	61,1
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*)	59,6	54,4	50,3	52,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 222	13 309	13 410	13 572
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 324	9 418	9 490	9 604
Sparande per kvm totalyta, kr	101	103	307	328
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	59	64	53
Elkostnad per kvm totalyta, kr(*)	38	24	32	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	48	45	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	18	14	14
Energikostnad per kvm totalyta	158	125	122	110
Energikostnad per kvm totalyta, (*)	129	91	90	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	2,45	1,17	0,9
Räntekänslighet (%)	18,93	21,83	-	-

*) Exklusive medlemmarnas egen förbrukning av el och varmvatten. Används vid jämförelser med föreningar som inte har individuell mätning och debitering av kostnader för el och varmvatten.

I årsavgiften ingår medlemmars och hyresgästers kostnader för el och varmvatten (662 386 kr) som tas ut genom individuell mätning av förbrukningen.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årsavgiften höjdes från och med 2025-01-01 med 10%. Om det blir nödvändigt kommer årsavgiften även i framtiden att höjas successivt.

Resultatet före avskrivningar täcker driftkostnader och räntor. Avsättning för framtida, periodiserat underhåll enligt underhållsplanen finansieras med amorteringar på fastighetens lån. Summan av amorteringar och genomfört underhåll ska därför vara större än rekommenderad avsättning för periodiskt underhåll.

Under 2025 planeras en övergång till regelverket K3. Därigenom kommer periodiskt underhåll enligt underhållsplanen inte längre att belasta resultatet. Tillämpningen av regelverket K2 har hittills medfört att planerat underhåll motsvarade 5,7 miljoner kronor har belastat resultatet i stället för att aktiveras i balansräkningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	85 866 000	-	-	85 866 000
Upplåtelseavgifter	191 794 050	-	-	191 794 050
Fond, yttre underhåll	7 389 795	-635 709	2 150 000	8 904 086
Balanserat resultat	-10 717 051	-1 610 434	-2 150 000	-14 477 485
Årets resultat	-2 246 143	2 246 143	-1 859 789	-1 859 789
Eget kapital	272 086 651	0	-1 859 789	270 226 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 327 485
Årets resultat	-1 859 789
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 150 000
Totalt	-16 337 274

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	189 586
Balanseras i ny räkning	-16 147 688

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 914 506	10 858 552
Övriga rörelseintäkter	3	5 000	30 848
Summa rörelseintäkter		11 919 506	10 889 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 949 691	-4 980 007
Övriga externa kostnader	9	-583 206	-513 650
Personalkostnader	10	-327 672	-317 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 268 834	-3 226 062
Summa rörelsekostnader		-9 129 403	-9 037 626
RÖRELSERESULTAT		2 790 103	1 851 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 894	35 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 687 785	-4 133 721
Summa finansiella poster		-4 649 892	-4 097 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 859 789	-2 246 143
ÅRETS RESULTAT		-1 859 789	-2 246 143

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	409 295 441	412 306 639
Maskiner och inventarier	13	67 104	74 844
Summa materiella anläggningstillgångar		409 362 545	412 381 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		6 450 000	6 450 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 450 000	6 450 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		415 812 545	418 832 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 704	86 697
Övriga fordringar	14	15 412	47 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	174 728	1 015
Summa kortfristiga fordringar		220 844	135 610
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 394 222	718 883
SBC klientmedel i SHB		1 892 624	2 389 625
Summa kassa och bank		3 286 846	3 108 508
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 507 690	3 244 118
SUMMA TILLGÅNGAR		419 320 235	422 076 202

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 660 050	277 660 050
Fond för yttre underhåll		8 904 086	7 389 795
Summa bundet eget kapital		286 564 136	285 049 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 477 485	-10 717 051
Årets resultat		-1 859 789	-2 246 143
Summa fritt eget kapital		-16 337 274	-12 963 194
SUMMA EGET KAPITAL		270 226 862	272 086 651
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	85 375 000	43 000 000
Summa långfristiga skulder		85 375 000	43 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	61 600 000	104 939 250
Leverantörsskulder		451 457	360 115
Skatteskulder		17 385	71 149
Övriga kortfristiga skulder		266 129	176 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 383 402	1 442 673
Summa kortfristiga skulder		63 718 373	106 989 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		419 320 235	422 076 202

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 790 103	1 851 774
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 268 834	3 226 062
	6 058 937	5 077 836
Erhållen ränta	38 104	34 789
Erlagd ränta	-4 722 262	-3 840 023
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 374 778	1 272 602
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 444	496 144
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 150	-209 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 392 484	1 559 096
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-249 896	-428 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 896	-428 046
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-964 250	-1 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-964 250	-1 125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	178 338	6 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 108 508	3 102 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 286 846	3 108 508

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Liljeholmens Port har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,05 - 20 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 103 664	5 919 910
Rabatter p-platser/garage moms	0	-7 800
Hysesintäkter lokaler, moms	1 528 956	1 438 692
Hysesintäkter garage	1 191 500	1 224 550
Hysesintäkter garage, moms	936 366	937 507
Hysesintäkter p-plats	29 500	31 804
Hysesintäkter förråd	32 950	32 775
Deb. fastighetsskatt, moms	290 016	290 016
Hyses- och avgiftsrabatt	-8 952	-7 406
Varmvatten, moms	258 545	339 363
El, moms	403 841	517 960
Elintäkter laddstolpe moms	42 227	26 060
Gemensamhetslokal	0	39 800
Nycklar/lås vidarefakturerings	150	800
Övernattnings-/gästlägenhet	34 550	0
Fakturerade kostnader	0	7 682
Dröjsmålsränta	740	57
Pantsättningsavgift	17 715	13 125
Överlåtelseavgift	19 462	22 111
Administrativ avgift, moms	147	0
Administrativ avgift	1 617	0
Andrahandsuthyrning	31 508	31 641
Öres- och kronutjämnings	4	-95
Summa	11 914 506	10 858 552

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	5 000	30 848
Summa	5 000	30 848

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	134 179	128 547
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 623	12 651
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 173	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 139
Städning enligt avtal	205 681	195 395
Städning utöver avtal	2 648	0
Hissbesiktning	20 875	12 532
Brandskydd	39 054	63 524
Bevakning	103 143	117 834
Myndighetstillsyn	27 755	7 150
Sophantering	0	6 013
Garage/parkering	27 047	23 221
Snöröjning/sandning	3 875	6 457
Serviceavtal	151 634	248 198
Mattvätt/Hyrmattor	29 051	64 829
Förbrukningsmaterial	47 143	29 107
Summa	837 880	920 599

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	8 224	9 207
Källarutrymmen	0	1 626
Sophantering/återvinning	0	13 676
Dörrar och lås/porttele	30 974	20 874
Övernattn./gästlägenhet	368	805
VVS	14 643	8 023
Värmeanläggning/undercentral	374	21 721
Elinstallationer	41 067	5 848
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 619
Hissar	35 566	75 374
Tak	1 857	0
Fasader	0	6 258
Mark/gård/utemiljö	39 979	47 176
Garage/parkering	155 755	69 959
Vattenskada	1 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 826	42 284
Summa	332 133	324 450

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	37 065	0
Värmeanläggning	16 979	0
Ventilation	0	122 620
Elinstallationer	0	52 973
Hiss	0	81 547
Tak	65 811	67 066
Fasader	34 021	0
Fönster	35 712	38 651
Mark/gård/utemiljö	0	272 853
Summa	189 586	635 709

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 042 178	921 708
Uppvärmning	1 024 582	756 352
Vatten	410 240	288 931
Sophämtning/renhållning	214 305	229 550
Grovsopor	0	5 291
Summa	2 691 305	2 201 832

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	185 701	177 635
Kabel-TV	82 291	105 767
Bredband	112 535	101 617
Fastighetsskatt	518 260	512 397
Summa	898 787	897 416

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	59 827	58 964
Inkassokostnader	3 160	7 014
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 007	0
Revisionsarvoden extern revisor	60 588	31 199
Styrelseomkostnader	2 870	3 024
Fritids och trivselkostnader	3 313	5 127
Föreningskostnader	99 799	57 883
Förvaltningsarvode enl avtal	239 752	230 063
Överlåtelsekostnad	27 871	39 213
Pantsättningskostnad	26 498	19 600
Korttidsinventarier	0	1 466
Administration	16 187	15 595
Konsultkostnader	35 714	27 380
Tidningar och facklitteratur	100	1 528
Bostadsrätterna Sverige	0	9 030
Föreningsavgifter	6 521	6 564
Summa	583 206	513 650

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	209 998	193 201
Revisionsarvoden internrevisor	10 500	9 660
Övriga arvoden	52 295	63 802
Arbetsgivaravgifter	54 879	51 244
Summa	327 672	317 907

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Nedskrivning aktier och värdepapper	600	0
Räntekostnader fastighetslån	4 576 857	4 133 011
Kostnadsränta skatter och avgifter	-11 270	281
Övriga finansiella kostnader	121 598	429
Summa	4 687 785	4 133 721

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	448 250 015	447 862 829
Årets inköp	249 896	387 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	448 499 911	448 250 015
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 943 376	-32 719 894
Årets avskrivning	-3 261 094	-3 223 482
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 204 470	-35 943 376
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	409 295 441	412 306 639
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>163 000 000</i>	<i>163 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	283 000 000	283 000 000
Taxeringsvärde mark	227 517 000	227 517 000
Summa	510 517 000	510 517 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 424	0
Inköp	0	77 424
Utgående anskaffningsvärde	77 424	77 424
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 580	0
Avskrivningar	-7 740	-2 580
Utgående avskrivning	-10 320	-2 580
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 104	74 844

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 412	47 898
Summa	15 412	47 898

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	114 115	0
Förutbet försäkr premier	5 782	0
Förutbet kabel-TV	27 572	0
Förutbet bredband	26 454	0
Upplupna ränteintäkter	805	1 015
Summa	174 728	1 015

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-01-20	3,40 %	16 300 000	16 300 000
Nordea	2025-01-17	3,42 %	16 300 000	16 300 000
Nordea	2026-02-18	3,84 %	15 000 000	15 464 250
Nordea	2026-02-18	3,85 %	13 500 000	13 500 000
Nordea	2027-08-18	2,75 %	14 375 000	14 375 000
Nordea	2027-08-18	2,71 %	14 000 000	14 000 000
Nordea	2025-02-19	0,74 %	14 500 000	14 500 000
Nordea	2026-11-18	1,03 %	28 500 000	28 500 000
Nordea	2025-09-30	2,87 %	14 500 000	15 000 000
Summa			146 975 000	147 939 250
Varav kortfristig del			61 600 000	104 939 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 146 975 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	27 425	0
Uppl kostn el	119 944	0
Uppl kostnad Värme	118 467	0
Uppl kostn räntor	474 881	509 958
Uppl kostn vatten	64 479	0
Uppl kostnad Sophämtning	24 631	0
Förutbet hyror/avgifter	523 575	932 715
Beräkn arvode revision	30 000	0
Summa	1 383 402	1 442 673

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	164 040 000	164 040 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 10%. Insamling för återvinning av textilier har anordnats. Två nya gästparkeringsplatser i det lilla garaget. Infartsparkering införd på vakanta garageplatser.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Elisabeth Brolin
Styrelseledamot

Joacim Myrin
Styrelseledamot

Kicki Man
Styrelseledamot

Roger Ekström
Ordförande

Tomas Johansson
Styrelseledamot

Zeki Mermer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Sophie Bergström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 18:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 10:50

DOCUMENT ID:

HkZs1ZHACKx

ENVELOPE ID:

SJoyWHC01x-HkZs1ZHACKx

DOCUMENT NAME:

Brf Liljeholmens Port, 769611-6750 - Årsredovisning 2024.pdf
25 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olof Roger Ekström roger@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	17.04.2025 11:33 17.04.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.124.140
2. Elisabeth Marianne Brolin elisabeth@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	17.04.2025 14:22 17.04.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.124.84
3. Jan Joakim Myrin joacim@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	18.04.2025 09:39 18.04.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.124.211
4. TOMAS JOHANSSON tomas@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	18.04.2025 10:15 18.04.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.124.133
5. Zeki Mermer zeki@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	18.04.2025 10:35 18.04.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.124.163
6. Kicki Man kicki@liljeholmensport.se	Signed Authenticated	21.04.2025 11:47 19.04.2025 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.124.44
7. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	21.04.2025 12:18 21.04.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207
8. SOPHIE BERGSTRÖM sophie.bergstroom@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 18:02 22.04.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.124.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed