

Årsredovisning
för
Brf Liljeholmsberget

716420-1472

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Liljeholmsberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad, samt gemensamhetsanläggningar (garage, gata, gångvägar mm) tillsammans med ägaren till Lilla Katrineberg 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Ordinarie ledamöter

Anders Berglund	ledamot
Per-Åke Härtén	ledamot
Hans Lundin	ordförande
Grazyna Lövblad	sekreterare
Ann Sjöström	ledamot

Suppleanter

Meighan Boyd	Peter Gran	Mansour Shirvani
--------------	------------	------------------

Revisorer

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB
Jenny Gentele, Sonora Revision AB, suppleant
Ulf Uland, Internrevisor
Jan-Erik Andersson, suppleant internrevisor

Brf Liljeholmsberget

Föreningen består av 265 lägenheter och 4 uthyrda lokaler. Den totala ytan för lägenheter är 21 055 kvm och för lokaler 744 kvm.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader och har en 25-årig plan för underhåll av fastigheten.

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till SEK 349 760 000:- varav SEK 233 600 000:- för byggnad. Enligt föreningens stadgar skall årligen minst motsvarande 0,3% av byggnadens taxeringsvärde avsättas till underhållsfond vilket med det nya taxeringsvärdet innebär 700 800 kr.

Föreningens byggnad var under 2010 fullvärdesförsäkrad hos Sveland försäkringar.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2010 hållit 13 protokollförda sammanträden. Vidare har styrelsen utfört samtliga uppdrag som föranletts av beslut fattade på förra årets stämma.



Föreningens hemsida (www.liljeholmsberget.se) och mejladresser, brf.liljeholmsberget@comhem.se (styrelsen) samt brf_liljeholmsberget@comhem.se (Expedition) har varit de huvudsakliga informationskanalerna till medlemmarna. Det går också att kontakta styrelsen på telefon 08-190296 under kontorstid.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt att dryfta gemensamma problem och deras lösning. Styrelsen träffar flera gånger per år alla husvärdar.

Följande större aktiviteter/åtgärder har genomförts:

- Sopkarusellerna har tagits bort ersatts med sopkärl
- Ett elsoprum har öppnats
- Energibesparingsprojektet har slutförts genom att alla radiatortermostater bytts ut och att hela systemet trimmats in, samtidigt som det nya övervakningssystemet satts i drift.
- Obligatorisk VentilationsKontroll har genomförts
- Sprickor i garagets betongmur vid port 16 har reparerats och ett nytt dagvattenavlopp installerats
- Uthyrningslokalen Lillan har renoverats
- Fastighetsförsäkring har tecknats med Trygg Hansa från årsskiftet 2010/2011 med tillägg för bostadsrättshavare
- Nya däck- och källarförråd har byggts av de gallerväggar och grindar som tidigare satt i soprummen

Under året har nedanstående personer godkänts som medlemmar. Vi välkomnar dem och deras familjemedlemmar:

Lgh	Nya medlemmar
153	Jimmy Moberg/Kerstin Holmberg Moberg
227	Scott Roemerman
248	Ewelina Pettersson/Tomas Lehtinen
413	Marcus Lindqvist/Irene Henriksson
443	Ann-Cathrine Olsson
552	Lennart Phalén/Kerstin Phalén
633	Simon Starborg/Kristina Starborg
741	Ariel Borenstein/Elisabet Lindström
742	Marcus Forsell Stahre
862	Lisa Antonsson/Christian Zetterström

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 2010 med 1% och 2011 med 2%. Årsavgifterna blir därmed 729 kr/m2.

Föreningens lån och räntor under 5 år

	2010	2009	2008	2007	2006
Lån kr	149 251 185	153 907 680	157 907 680	158 282 680	159 657 680
Lån kr per m2	7 089	7 310	7 500	7 518	7 583
Låneräntor kr	3 344 714	4 430 556	7 452 506	7 263 807	7 605 487
Snittränta %	2,21%	2,84%	4,71%	4,57%	4,75%

Ekonomi och förvaltning

Vid månadsskiftet feb/mars 2010 förföll ett lån på 51 298 850 kr i SEB. Vi amorterade då 3 miljoner kr



och tecknade ett nytt lån (tre månaders räntebindningstid) hos SEB med räntan 1,13%. Ytterligare en mindre amortering har gjorts på detta lån och vid årsskiftet var låneskulden 48 042 355 kr och räntan 2,46%.

I oktober förföll ett lån i Stadshypotek på 10 375 000 kr. Vi amorterade då 750 000 kr och tecknade ett nytt ettårigt lån på 2,43%. Lånet har en amorteringsplan på 500 000 kr per år. Vid årsskiftet var låneskulden 9 500 000 kr.

Räntekostnaderna tror vi blir 4,5 miljoner kr under 2011. Under ett par års tid så har räntorna varit mycket låga men är nu i stigande.

I början av 2011 har föreningen öppnat ett tremånaders placeringskonto i Länsförsäkringar.

Tomträttsavgälden ökar från nuvarande 1,0 miljon så att vi år 2012 betalar 1,2 miljoner, år 2013 1,4 miljoner och från år 2014 1,6 miljoner kr årligen. Vi har, utan framgång, protesterat mot denna ökning med hänvisning till våra kostnader för gatuunderhåll och snöröjning.

Amorteringen av lånen kommer medlemmarna till del inte enbart genom att lånen minskar utan också genom att vars och ens andel av amorteringarna får tillgodoräknas vid en försäljning av bostadsrätten för att minska kapitalvinsten. För försäljningar som görs skickar föreningen i januari nästkommande år kontrolluppgifter till skatteverket och den avflyttade med uppgift om hur stor del av amorteringen som medlemmen har gjort via dels årsavgift dels kapitaltillskott.

Förmögenhetsskatten är avskaffad så därför utsänds inga kontrolluppgifter om förmögenhetsvärden.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 672 812
årets vinst	2 241 462
	6 914 274

disponeras så att

avsättning till underhållsfond	2 000 000
i ny räkning överföres	4 914 274
	6 914 274

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



Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter bostäder		15 657 063	15 809 799
Hysesintäkter lokaler		1 029 329	1 028 915
Garage- och p-platser		1 401 665	1 477 875
Hysesintäkter övernattningslägenheter		110 050	68 900
Intäkter gemensamhetsanläggning		382 793	323 708
		18 580 900	18 709 197
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1	-7 581 927	-6 855 417
Reparation och underhåll		-1 713 384	-1 643 219
Fastighetsskatt		-416 005	-406 580
Tomträttsavgäld		-1 035 220	-1 035 220
Övriga externa kostnader	2	-596 360	-438 091
Arvoden	3	-288 905	-299 800
Avskrivningar	4	-1 368 245	-1 368 981
		-13 000 046	-12 047 308
Rörelseresultat		5 580 854	6 661 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 519	8 104
Räntekostnader		-3 344 911	-4 431 314
		-3 339 392	-4 423 210
Resultat efter finansiella poster		2 241 462	2 238 679
Skatt på årets resultat	5	0	22 020
Årets resultat		2 241 462	2 260 699



Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	369 944 076	371 310 602
Inventarier	7	4 011	5 730
		369 948 087	371 316 332

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		6 000	6 000
		6 000	6 000

Summa anläggningstillgångar		369 954 087	371 322 332
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		20 530	39 209
Övriga fordringar		44	149 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	766 993	699 510
		787 567	888 423

Kassa och bank	9	1 538 005	2 560 408
		1 538 005	2 560 408

Summa omsättningstillgångar		2 325 572	3 448 831
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

372 279 659	374 771 163
--------------------	--------------------

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

31 582 500

31 582 500

Upplåtelseavgifter

46 172 338

46 172 338

Särskild upplåtelseavgift

135 000

135 000

Kapitaltillskott

126 336 000

126 336 000

Underhållsfond

9 053 471

7 753 471

213 279 309

211 979 309

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 672 812

3 712 114

Årets resultat

2 241 462

2 260 699

6 914 274

5 972 813

Summa eget kapital

220 193 583

217 952 122

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

149 251 185

153 907 680

Summa långfristiga skulder

149 251 185

153 907 680

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 062 333

1 307 979

Skatteskulder

43 039

0

Övriga skulder

99 070

93 182

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 630 449

1 510 200

Summa kortfristiga skulder

2 834 891

2 911 361

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

372 279 659

374 771 163

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

330 000 000

330 000 000

330 000 000

330 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret tillämpat BFNAR 2003:4. Redovisning av medel för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Reservering respektive ianspråktagande av medel i fond påverkar fördelningen av det egna kapitalet på fritt och bundet kapital.



Noter

Not 1 Driftskostnader

	2010	2009
Städning och renhållning	519 502	562 444
Fastighetsskötsel	713 133	667 415
Bevakning	79 323	143 276
Snöröjning	633 082	291 735
Utomhusmiljö	310 902	325 960
El	669 283	758 453
Uppvärmning	2 307 788	2 173 706
Vatten	271 337	206 672
Sophantering	324 787	353 467
Fastighetsförsäkring	100 434	83 695
Kabel-TV, bredband mm	657 247	248 508
Förvaltningskostnader	893 267	881 018
Övriga fastighetskostnader	101 842	159 068
	7 581 927	6 855 417

Not 2 Övriga externa kostnader

	2010	2009
Förbrukningsinventarier	16 544	1 911
Telefonkostnader	31 136	34 200
Revisionsarvoden	40 500	43 250
Redovisningstjänster	303 556	294 635
Bankkostnader	13 302	12 593
Föreningsavgifter	9 780	9 100
Övriga kostnader	70 535	42 402
Självrisker vid skada (två självrisker i samband med fuktskador)	80 000	0
Befarade kundförluster (avser tvist med förskolan från 2006)	31 007	0
	596 360	438 091



Not 3 Personalkostnader

	2010	2009
Arvoden styrelse och internrevisor	225 992	228 124
Lagstadgade sociala avgifter	62 913	71 676
	288 905	299 800

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,35 %
Inventarier	30 %

Not 5 Skatt på årets resultat

	2010	2009
Justerad skatt pga underskottsavdrag	0	-22 020
	0	-22 020

Not 6 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 436 013	390 436 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 436 013	390 436 013
Ingående avskrivningar	-19 125 411	-17 758 885
Årets avskrivningar	-1 366 526	-1 366 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 491 937	-19 125 411
Utgående redovisat värde	369 944 076	371 310 602
Taxeringsvärden byggnader	233 600 000	209 600 000
Taxeringsvärden mark	116 160 000	77 350 000
	349 760 000	286 950 000

Föreningen äger ej marken utan innehar tomträtt.



Not 7 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 168	165 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 168	165 168
Ingående avskrivningar	-159 438	-156 983
Årets avskrivningar	-1 719	-2 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 157	-159 438
Utgående redovisat värde	4 011	5 730

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbet. försäkringspremier	175 848	100 434
Förutbet. tomträttsavgäld	258 805	258 805
Förutbet. serviceavtal Miele	85 200	81 925
Förutbet. förvaltningskostnader	19 694	18 250
Förutbet. bevakningskostnader	0	16 089
Förutbet. kabel tv, bredband mm	162 693	160 987
Upplupna intäkter gemensamhetsanläggning	64 753	63 020
	766 993	699 510

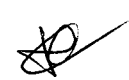
Not 9 Checkräkningskredit

	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0
	5 000 000	5 000 000

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	204 225 838	7 753 471	3 712 114	2 260 699
Disposition av föregåendeårs resultat:		1 300 000	960 699	-2 260 699
Årets resultat				2 241 462
Belopp vid årets utgång	204 225 838	9 053 471	4 672 813	2 241 462





Not 11 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Kreditinstitut, Ränta, Villkorsändringsdag		
Stadshypotek 3,05% 2012-03-01	37 061 230	37 061 230
Stadshypotek 2,91% 2013-03-01	21 147 600	21 297 600
Stadshypotek 2,43% 2011-10-30	9 500 000	10 750 000
S-E Banken 2,46% 2011-02-28 (rörlig ränta)	48 042 355	51 298 850
S-E Banken 1,86% 2011-08-28	33 500 000	33 500 000
	149 251 185	153 907 680

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna lagstadg sociala avgifter	0	-2 496
Upplupna räntekostnader	-239 022	-202 790
Förutbetalda hyresintäkter/avgifter	-845 136	-777 251
Beräknat arvode för revision	-38 000	-42 945
Upplupna bankkostnader	-4 578	-3 575
Upplupna kostnader snöröjning & sandning	-84 168	-93 016
Upplupna sopkostnader	-9 431	-8 529
Upplupna elkostnader	-75 484	-76 486
Upplupna fjärrvärmekostnader,	-313 974	-277 250
Upplupna vattenkostnader	-18 435	-8 827
Upplupna kostnader luftflöden	0	-17 035
Upplupen kostnad telefonitjänst	-2 221	0
	-1 630 449	-1 510 200

B

10

Stockholm den 26 april 2011



Hans Lundin



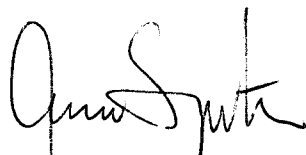
Anders Berglund



Per-Åke Härtén



Grazyna Lövblad

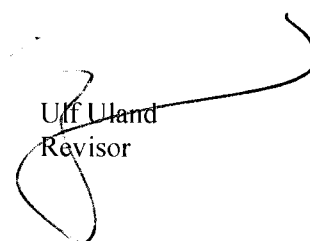


Ann Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 29 april 2011*



Beatrice Fejde
Godkänd revisor



Ulf Uland
Revisor