

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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

Föreningens byggnader uppfördes 1993–95.

Styrelse

Styrelsen består av Bo Heurling (ordförande), Crister Haglund (vice ordförande), Peter Gran (sekreterare), Kelly Chau, Mats Danielsson och Maria Sköld-Wulf. Heurling, Danielsson och Sköld-Wulf är valda fram till ordinarie föreningsstämma 2016, övriga fram till ordinarie föreningsstämma 2015.

Suppleanter är Hans Lundin och Inger Näslund, båda valda fram till ordinarie föreningsstämma 2015.

Revisorer

Ordinarie föreningsstämman 2014 valde Joakim Mattsson (BoRevision AB) till revisor med Jörgen Götehed (BoRevision AB) som suppleant.

Till internrevisor valdes Christer Sjöström med Jan-Erik Andersson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Benny Fillman (sammankallande), Grazyna Lövblad och Göran Rundkvist.

Nya medlemmar

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits i föreningen. Styrelsen har beviljat medlemskap för 36 personer.

Lokalbestånd

I föreningens byggnader finns 265 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 uthyrda lokaler. Den totala ytan för lägenheter är 21 070 kvm och för lokaler 744 kvm.

Föreningen hyr dessutom ut 157 bilplatser och ett tjugotal mc-platser i två garage samt ett drygt tjugotal förrådsutrymmen. Två övernattningslägenheter och en samlingslokal uthyres dygnsvis.

Lägenheterna fördelar sig på 1 rum och kök (30 stycken), 2 rum och kök (77), 3 rum och kök (77), 4 rum och kök (72) och 5 rum och kök (9).

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånen och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader och har en 30-årig plan för underhåll av fastigheten. Utöver den långsiktiga planen, som omfattar åren 2009–2038, upprättas årligen en underhållsplan för dagsaktuella behov och prioriteringar (se även tabell 2, sidan 3).

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 417 720 000 kr varav 261 400 000 kr för byggnad. Enligt föreningens stadgar ska årligen minst motsvarande 0,3 procent av byggnadens taxeringsvärde avsättas till underhållsfond vilket innebär 784 200 kr.

Föreningens byggnad var under 2014 fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma med efterföljande extra-stämma beslutade om stadgeändring som möjliggör för föreningen att debitera en avgift vid upplåtelse av lägenhet i andra hand. Efter registrering hos Bolagsverket kunde ändringen börja tillämpas i augusti.

Styrelsen har under år 2013 hållit tolv protokoll-förda sammanträden. Normalt sett sammanträder styrelsen varje månad utom juli.

Föreningens hemsida (www.liljeholmsberget.se) samt mejladresserna styrelsen@liljeholmsberget.se (styrelsen) och exp@liljeholmsberget.se (fastighets-skötarexpeditionen) har varit de huvudsakliga informationskanalerna till och från medlemmarna. De medlemmar som lämnat sin mejladress har dessutom fått nyhetsutskick via mejl.

Under kontorstid kan styrelsen kontaktas på telefon 08-190296.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt att dryfta gemensamma problem och hur de ska lösas.

sas. Styrelsen deltar i husvärdsmöten flera gånger per år.

Under året har bland annat följande genomförts:

- Nytt hyresavtal avseende förskolelokalen tecknades på våren med Pysslingen förskolor och skolor AB. Avtalet började gälla 1 oktober. Tidigare hyresgäst var Stockholms kommun som hyrde ut till Pysslingen i andra hand.
- Renovering av föreningens hissar avslutades i april 2014. Arbetet påbörjades i augusti 2013.
- Aptussystemet byggdes ut till att omfatta även grovsoprum och uthyrningslokaler.
- Ny port installerades i nedre varmgaraget.
- Avtal om snöröjning tecknades med AB Rubin Facilitetsservice.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2014. För 2015 sänktes de med 2 procent.

Hyrorna för övernattningslägenheterna och samlingslokalen Körsbäret höjdes 2014 men förblir oförändrade 2015. Hyran för mc-plats i kallgaraget höjdes 2014. Inga garagehyror har ändrats för 2015.

Hyrorna för extra lägenhetsförråd höjdes vid halvårsskiftet 2014. Då höjdes också priset för gatuparkering; samtidigt avskaffades möjligheten att betala med mynt.

EKONOMISK UTVECKLING

Från och med år 2014 är bostadsrättsföreningar skyldiga att redovisa sina räkenskaper enligt ett av två alternativ inom det så kallade K-regelverket – K2 eller K3. Styrelsen har beslutat välja K2 som är det enklare alternativet. En tydlig konsekvens av detta är att årets förvaltningsberättelse till viss del avviker från tidigare års; det gäller både disposition och innehåll.

En annan konsekvens är bokföringen av hissreno-

veringen åren 2013 och 2014. Kostnaden för år 2013 (2,9 miljoner) kommer att skrivas av planmässigt. För den kostnad som är hänförlig till år 2014 sker direkt kostnadsföring. Medel ur underhållsfonden tas i anspråk.

Avskrivningen av byggnadernas värde ökar år 2014 till 0,5 procent per år. Avsikten är att ompröva avskrivningsnivån vart femte år.

Tabell 1 visar utvecklingen av föreningens lånekostnader och årsavgifter under fem år. Sedan föregående år har tabellen utökats med fler informativa data.

Föreningen avslutade 1 oktober sitt avtal med Hemgården Byggnadsaktiebolag avseende ekonomisk och administrativ förvaltning. Denna dag övertogs förvaltningsuppdraget av Deloitte.

Driftia Förvaltning AB har under hela året ansvarat för föreningens fastighetsskötsel. Förvaltningsavtalet upphörde 31 mars 2015, då uppdraget övergick till AB Rubin Facilitetsservice.

Vid årsskiftet 2013/14 uppgick föreningens likvida medel till 2 239 305 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 2 061 276 kr.

Under 2014 har tre lån omsatts, två i mars hos Stadshypotek (19,8 respektive 35 miljoner kr) och ett i slutet av september hos SEB (28 miljoner kr).

Stadshypotekslånen tecknades på ett år med rörlig ränta STIBOR 3 månader. SEB-lånet tecknades på två år till 1,22 procent ränta.

Stadshypotekslånen omsattes på nytt i mars 2015 och tecknades då på två år till 0,84 procent ränta. Ytterligare två Stadshypotekslån om tillsammans 27 miljoner ska omsättas i september 2015.

Vid omsättningen av det lägre Stadshypotekslånet 2014 skedde avtalad amortering med 50 000 kr.

Tomträttsavgälden uppgår från och med år 2014 till 1 628 700 kr. Detta belopp ligger fast till och med år 2021.

Tabell 1. Flerårsöversikt över föreningens ekonomi

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	17 794 121	17 626 112	18 089 059	18 360 195	18 580 900
Resultat efter finansiella poster	-1 207 601	2 313 481	1 318 659	2 773 191	2 241 462
Soliditet, procent ¹	61	61	60	60	59
Lån kr	143 403 585	143 453 585	144 851 185	147 551 185	149 376 185
Likviditet, procent ²	229	137	135	193	82
Lån kr per kvm bostadsyta	6 806	6 808	6 880	7 008	7 095
Räntor kr	3 457 270	3 938 365	4 003 591	3 950 832	3 344 714
Snittränta, procent ³	2,41	2,73	2,74	2,66	2,21
Årsavgift kr	14 446 808	14 450 628	14 891 710	15 341 248	15 662 161
Årsavgift kr per kvm	686	686	707	729	744
Lokalhyra kr per kvm	1 477	1 444	1 465	1 403	1 384

¹Soliditet anges som eget kapital i procent av tillgångarna.

²Likviditet anges som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

³Snittränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Tabell 2. Föreningens planerade underhåll under kommande tolv år¹

Underhåll enligt plan	2015	2016	2017	2018	2019	2020–26
Stammar						x
Tak, inre och yttre ytor ²	865 000	379 000	3 889 000	800 000		x
Fjärrvärme, vatten, cirkulation, styrsystem						x
Hissar ³						
Tvättstugor		55 000		250 000	390 000	x
Övrigt gemensamt för alla hus	272 000	600 000			228 000	
Samlingslokal, uthyrningslägenheter	150 000	150 000			20 000	x
Pool ⁴	500 000		1 000 000	20 000	1 500 000	
Garage ⁵			200 000		2 500 000	x
Trädgård	260 000	20 000	86 000	20 000	20 000	x
Gata ⁶				500 000		x
Summa	2 047 000	1 204 000	5 175 000	1 590 000	4 658 000	

¹Endast underhåll år 2015 kan anges med rimlig säkerhet. Angivet underhåll under de närmast följande åren kan komma att både tidigareläggas och senareläggas. För perioden 2020–26 anges inga detaljer; x markerar endast att underhåll förbereds enligt plan.

²Under 2015 inleds renovering av hisshallar och trapphus i portarna 18, 24 och 32 där slitaget är störst. Det är ännu inte bestämt när övriga portar ska renoveras.

³Hissarna renoverades 2013–14 för 6,7 miljoner. Renoveringen visade sig nödvändig tidigare än planerat.

⁴Under 2015 renoveras omklädningsrum och bastu. De fick allvarliga anmärkningar i den fastighetsbesiktning som SBC genomförde åt föreningen år 2014. Renoveringar av pool och poolhall samt poolmaskineriet behöver inte göras nu och förhoppningsvis inte heller från 2017. Så länge poolen inte läcker och maskineriet fungerar tillfredsställande, avvaktar styrelsen med beslut om de insatserna.

⁵Underhållskostnaden för 2019 avser bjäklaget i kallgaraget. Föreningens väg är till viss del en bro som utgörs av garagets tak. Någon gång måste en vanlig brorenovering göras, men tidpunkten är ännu oklar.

⁶Asfaltsbeläggningen på föreningens gata behöver repareras varje år, men någon gång krävs en större renovering.

Kvalitetssäkring har under året genomförts avseende medlemmarnas kapitaltillskott. Vissa felaktigheter och eftersläpande brister har rättats till.

Planerat underhåll

I fjol kompletterades budgeten för närmast kommande år med budgetprognoser för de därpå följande två åren. I år ersätter vi dessa prognoser med en översikt över det planerade underhållet under en längre period (tabell 2). Som framgår av årets översikt har flera avsteg gjorts från fjolårets närtidsplanering.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserat resultat	7 535 406
justering av upplåtelseavgifter 1995	–819 202
justering av tidigare återbetalt kapitaltillskott	–6 000
årets resultat	–1 207 601
	5 502 603
Styrelsen föreslår följande disposition:	
till yttre fond avsättes	784 200
ur yttre fond disponeras	–3 810 955
i ny räkning överföres	8 529 358
	5 502 603

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



Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	17 794 121	17 626 112
		17 794 121	17 626 112
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-12 654 863	-9 237 614
Övriga externa kostnader	3	-506 408	-493 237
Personalkostnader		-328 746	-332 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 068 281	-1 366 526
		-15 558 298	-11 429 461
Rörelseresultat		2 235 823	6 196 651
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 846	55 195
Räntekostnader		-3 457 270	-3 938 365
		-3 443 424	-3 883 170
Resultat efter finansiella poster		-1 207 601	2 313 481
Årets resultat		-1 207 601	2 313 481

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	366 678 749	365 844 498
Pågående nyanläggningar		0	2 902 532
		366 678 749	368 747 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		6 000	6 000
		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		366 684 749	368 753 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 841	7 000
Övriga fordringar		56 459	3 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	1 392 337	1 536 053
		1 463 637	1 546 610
Kassa och bank		2 239 305	2 961 469
Summa omsättningstillgångar		3 702 942	4 508 079
SUMMA TILLGÅNGAR		370 387 691	373 261 109

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 203 338	204 203 338
Yttre fond		14 837 671	14 053 471
		219 041 009	218 256 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 535 406	6 006 125
Årets resultat		-1 207 601	2 313 481
		6 327 805	8 319 606
Summa eget kapital		225 368 814	226 576 415
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		143 403 585	143 403 585
Summa långfristiga skulder		143 403 585	143 403 585
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		0	50 000
Leverantörsskulder		41 094	1 074 889
Aktuell skatteskuld		6 865	4 120
Övriga skulder		147 376	63 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 419 957	2 088 148
Summa kortfristiga skulder		1 615 292	3 281 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		370 387 691	373 261 109
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		330 000 000	330 000 000
		330 000 000	330 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår.

VÄRDERINGSPRINCIPER M M

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad: 0,5 procent (från och med år 2014).

Fastighetsförbättringar: 4 procent.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet

eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

INTÄKTSREDOVISNING

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

PERSONAL

Arvoden till styrelse och internrevisor har under året utbetalats med totalt 280 295 kr exklusive sociala avgifter.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Kassaflödesanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 235 823	6 196 651
Avskrivningar	2 068 281	1 366 526
Erhållen ränta mm	13 846	55 195
Erlagd ränta	-3 457 270	-3 938 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	860 680	3 680 007
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 841	22 649
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	90 814	-226 530
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 033 795	388 158
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-582 022	141 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-672 164	4 005 470
Investeringsverksamheten		
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-2 902 532
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 902 532
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-50 000	-1 397 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-1 397 600
Förändring av likvida medel	-722 164	-294 662
Likvida medel vid årets början	2 961 469	3 256 131
Likvida medel vid årets slut	2 239 305	2 961 469

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	14 446 808	14 450 628
Hysesintäkter lokaler	1 098 859	1 074 379
Hysesintäkter förråd	49 829	0
Hysesintäkter garage	1 520 579	1 572 060
Gatuparkering	247 400	123 714
Hysesrabatt	-33 333	0
Hysesintäkter samlingslokal	130 323	38 500
Hysesintäkter övernattningslägenheter	84 575	89 850
Övriga intäkter	249 081	276 981
	17 794 121	17 626 112

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	499 426	775 773
Städ	297 459	523 426
Snöröjning	136 348	158 249
Yttre skötsel	276 920	296 228
Tomträttsavgälder	1 628 700	1 436 000
Rep och underhåll	5 026 173	1 121 363
Fjärrvärme	2 113 417	2 263 187
El	552 802	602 711
Vatten	322 121	395 906
Renhållning/sophämtning	366 588	367 729
Kabeltv och bredband	678 225	621 977
Försäkringspremier	228 673	208 088
Fastighetsskatt/avgift	433 972	423 580
Övriga driftskostnader	94 039	43 397
	12 654 863	9 237 614

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Ekonomisk förvaltning	280 546	254 099
Revisionsarvode	41 156	45 069
Kontorsmateriel och porto	19 519	15 250
Telefon	24 396	24 581
Inkassokostnader	3 074	0
IT-tjänster	10 483	10 483
Bankkostnader	28 866	24 262
Övriga kostnader	98 368	119 493
	506 408	493 237



Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	390 436 013	390 436 013
Omklassificeringar	2 902 532	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 338 545	390 436 013
Ingående avskrivningar	-24 591 515	-23 224 989
Årets avskrivningar	-2 068 281	-1 366 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 659 796	-24 591 515
Utgående redovisat värde	366 678 749	365 844 498
Redovisat värde byggnader	366 678 749	365 844 498
	366 678 749	365 844 498
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter	417 720 000	417 720 000
varav byggnader	261 400 000	261 400 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Folksam	254 630	247 214
Exploateringskontoret	407 175	407 175
Samlingslokal och övernattningslägenheter	125 975	150 347
Bredbandsinstallation	347 083	466 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 474	265 234
	1 392 337	1 536 053

Not 6 Eget kapital

	Insatser och kapitaltillskott	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 031 000	46 172 338	14 053 471	6 006 125	2 313 481
Resultatdisposition enligt beslut av föregående års föreningsstämma				2 313 481	-2 313 481
Avsättning till yttre fond			784 200	-784 200	
Årets förlust					-1 207 601
Belopp vid årets utgång	158 031 000	46 172 338	14 837 671	7 535 406	-1 207 601

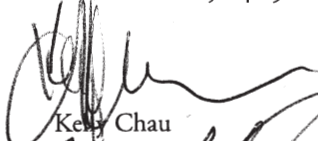
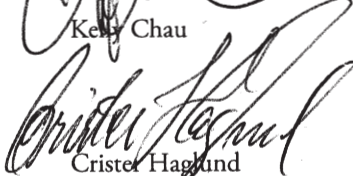
Not 7 Långfristiga skulder

			2014-12-31	2013-12-31
			143 403 585	143 403 585
			143 403 585	143 403 585
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB	2016-09-28	1,22		28 042 355
SEB	2016-08-28	2,97		33 500 000
Stadshypotek	2015-09-01	2,82		7 000 000
Stadshypotek	2015-03-03	rörligt 3 mån		19 800 000
Stadshypotek	2015-03-02	rörligt 3 mån		35 061 230
Stadshypotek	2015-09-01	2,76		20 000 000
Totalt			0	143 403 585

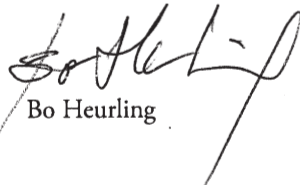
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

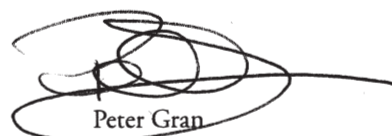
	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	91 279	167 282
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	675 740	1 489 381
Fjärrvärme	320 551	297 200
Revision	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader	292 387	94 285
	1 419 957	2 088 148

Stockholm 2015-04-29


Kelly Chau

Christer Haglund


Mats Danielsson


Bo Heurling


Peter Gran


Maria Sköld Wulf

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-30


Joakim Mattson
revisor, BoRevison

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-28


Christer Sjöström
internrevisor