



Årsredovisning 2016

Brf Liljeholmsberget

Org. 716420-1472

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Katrinebergsbacken 28 nb, 117 61 Stockholm

Tel: 08-19 02 96

styrelsen@liljeholmsberget.se

www.liljeholmsberget.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad samt av gemensamhetsanläggningar (garage, gata, gångvägar m m) tillsammans med ägaren till Lilla Katrineberg 4. Föreningens byggnader om totalt 10 flerbostadshus uppfördes 1993–1995.

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. Därutöver finns 157 bilplatser och ett tjugotal mc-platser i två garage samt ett drygt tjugotal förrådsutrymmen som hyrs ut. Två övernattningslägenheter och en samlingslokal hyrs ut dygnsvis.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var under 2016 fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. Inför 2017 har byte skett till Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/ Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår, som tidigare, bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och underhåll

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 långsiktig plan för underhåll av fastigheten.

Utöver den långsiktiga planen, som omfattar åren 2009 – 2038, upprättas årligen en underhållsplan för dagsaktuella behov och prioriteringar.

Föreningens viktigaste samarbetspartners och leverantörer är följande:

Deloitte AB (Agenta Förvaltning AB fr o m den 1 feb 2017) – ekonomisk- och administrativ förvaltning
AB Rubin Facilitetsservice – fastighetsskötsel
Fortum Värme – fjärrvärme
Ellevio – elnät
Fortum, Sveriges Energi, Mälarenergi – el
Ownit – bredband
Canal Digital – kabel-tv
M K Trädgård AB – Trädgårdsskötsel
Hiss-Craft – hissar
Stadhuset Stockholm – städtjänster
Miele – tvättstugemaskiner
Torverk – garageportar
Bergs Lås AB – Aptus inpasseringssystem
Estate Parkering AB – parkeringstjänster
Inteleon AB – SMS, parkeringstjänster

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska årligen ett belopp om minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde för byggnad avsättas till fond för yttre underhåll, vilket för 2016 innebär som lägst 850 800 kronor (0,3 % x 283 600 000).

Årsavgifter och hyror

För 2016 sänktes årsavgiften med tre procent. Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Inför 2017 beslutades om oförändrad årsavgift. Hyran för samlingslokalen Körsbäret höjdes från 225 kr till 400 kronor (för medlemmars kommersiella nyttjande från 750 kr till 1 000 kr). Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade, förutom vissa indexreglerade hyror.

Flerårsöversikt

En översikt över föreningens ekonomi för de senaste fem åren framgår av tabell 1, sidan 6.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2016 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Crister Haglund	ledamot/ordf
Peter Gran	ledamot/vice ordf
Torbjörn Eklund	ledamot
Maria Sköld-Wulf	ledamot
Ike Tankus	ledamot
Mikael Tranberg	ledamot
Daniel Johansson	suppleant
Inger Näslund	suppleant

Revisorer

Ordinarie föreningsstämma 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 (sammanställande), Grazyna Löfblad och Göran Rundkvist.

Nya medlemmar

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits i föreningen, väsentligt fler än föregående år (13 stycken). I några fall har överlåtelsen skett inom föreningen, vilket är ett positivt betyg för vårt boende.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2016 hållit tolv protokollförda sammanträden inkl. konstituerande möte. Normalt sammanträder styrelsen varje månad utom juli.

Föreningens hemsida (www.liljeholmsberget.se) och mejlboxen styrelsen@liljeholmsberget.se, har varit informationskanaler till och från medlemmarna. Information har även lämnats via anslag i respektive port. Under kontorstid har styrelsen kunnat kontaktas på telefon 08-19 02 96.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt till att dryfta gemensamma problem och hur de ska lösas. Styrelsen deltar i husvärdsmöten flera gånger per år.

Händelser under räkenskapsåret

2016 har varit ett ekonomiskt bra år för föreningen. Det gynnsamma ränteläget har medverkat till sänkta räntekostnader och gett utrymme för amortering av föreningens lån med fem miljoner kronor.

Under 2016 har två lån hos SEB omsatts, ett i augusti (33,5 miljoner) och ett i september (28 miljoner). Lånet i augusti tecknades på tre år till 0,77 procents ränta och lånet i september till rörlig ränta. Amorteringen gjordes i samband med augustiomsättningen. Båda lånen kvarstår hos SEB.

Renoveringsinsatserna under år 2016 har innefattat:

- Lekplatsen
- Samlingslokalen Körsbäret
- Förberedande åtg. varmgaraget (samf)
- Rensning ventilationskanaler

Konstgräs har anlagts på bollplanen och gungor har bytts ut. Körsbäret har renoverats och byggts om med tillhörande nytt möblemang. Den planerade omfattande reparationen av varmgaraget har försenats. Dock har vissa inköp gjorts under 2016. Föreningen har också genomfört en total genomgång och rensning av alla ventilationskanaler, både i bostäder och i allmänna utrymmen. Syftet har varit att förbereda inför OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som genomförs under 2017.

Vid utgången av 2016 uppgick föreningens likvida medel till 6 078 216 kronor, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 3 760 423 kronor.

Räntekostnaderna har stadigt minskat under ett antal år. Driftskostnaderna har kunnat hållas på en stabil nivå och totalt sett minskat under en femårsperiod.



Händelser efter räkenskapsåret

Vid låneomsättningen i mars 2017 har amortering gjorts med 3,5 miljoner kronor. Planerat underhållsbehov under 2017 beräknas uppgå i storleksordningen 4 miljoner kronor och finansieras genom sparade medel och löpande årsavgifter. Anbudsgivning återstår. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan:

- Säkerhetsanordningar för takarbeten
- OVK
- Renovering varmgarage (samf)

Det planerade underhållet under en längre period framgår av tabell 2, sidan 6.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har varit föremål för en genomgripande översyn, med början under hösten 2016, dels med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar, dels för att det funnits ett behov av modernisering. Bostadsrätternas mönsterstadgar har utgjort jämförelse-/referensmaterial.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Kapitaltillskott
Belopp vid årets ingång	31 695 000	46 991 540	11 810 916	8 541 358	3 080 253	126 330 000
Resultatdispo enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			784 200	-784 200		
Ianspråktagande yttre fond			-1 164 858	1 164 858		
Balanseras i ny räkning				3 080 253	-3 080 253	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					3 569 386	
Belopp vid årets utgång	31 695 000	46 991 540	11 430 258	12 002 269	3 569 386	126 330 000

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	12 002 269
Årets resultat	<u>3 569 386</u>
	15 571 655
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 000 000
Ur yttre fond ianspråktagas	-1 073 884
I ny räkning överföres	<u>15 645 539</u>
	15 571 655

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



Flerårsöversikt

Tabell 1. Flerårsöversikt över föreningens ekonomi

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	17 394 375	17 862 060	17 794 121	17 626 112	18 089 059
Resultat efter finansiella poster	3 569 386	3 080 253	-1 207 601	2 313 481	1 318 659
Soliditet, procent ¹	63	62	61	61	60
Lån kr	135 403 585	140 403 585	143 403 585	143 453 585	144 851 185
Likviditet, procent ²	323	285	229	137	135
Lån kr per kvm bostadsyta	6 426	6 664	6 806	6 808	6 880
Räntor kr	1 693 353	2 391 662	3 457 270	3 938 365	4 003 591
Snittränta, procent ³	1,23	1,68	2,41	2,73	2,74
Årsavgift kr	13 735 463	14 155 802	14 446 808	14 450 628	14 891 710
Årsavgift kr per kvm	652	672	686	686	707
Lokalhyra kr per kvm	1 727	1 731	1 477	1 444	1 465

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

	2017 ¹	2018	2019	2020	2021	2022-2028
Stammar ²		X				X
Yttertak ³	X		X	X		X
Trapphus och korridorer ⁴		X				
Fjärrvärme, vatten, cirkulation, styrsystem						X
OVK ⁵	X			X		X
Hissar						
Tvättstugor ⁶	X	X	X			X
Uthyrningslägenheter				X		X
Pool, poohall och maskinerier			X			
Garage, gata ⁷	X	X	X	X		X
Trädgård ⁸			X		X	X

¹Planerat underhåll enligt ovan kan komma att både tidigare- och senareläggas. Endast underhåll år 2017 kan anges med viss säkerhet.

²Avloppsstammarna kan behöva rensas inom 1-2 år och ytterligare någon gång inom ett 10-årsperspektiv. Totalrenovering av stammarna beräknas inte bli aktuellt inom överskådlig tid.

³Under 2017 planeras åtgärder m a a ökade krav på säkerhetsanordningar i samband med takarbeten.

⁴Under 2015 renoverades trapphus och korridorer i de stora portarna 18, 24 och 32 där slitaget var som störst. Renovering av återstående portar sker efter behov, tidigast inom 2 - 4 år.

⁵OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförs normalt vart sjätte år. I förskolans lokaler genomförs OVK vart tredje år.

⁶Tvättstugornas tvättmaskiner är utbytta och torktumlare, torkskåp och manglar kommer att ersättas vid behov. Grovtvättmaskinen kommer troligen bytas inom en tvåårsperiod.

⁷Underhållet 2017/18 avser renoveringen av varmgaraget samt reparation av vattenskadade partier i kallgaraget. Tidigast 2019 kan föreningens gata behöva renoveras. Gatan utgörs till viss del av en bro som även är garagets tak.

⁸Det löpande underhållet av trädgård och lekytor kommer till stora delar att täckas upp av underhålls- och förbättringsåtgärder med särskild hänsyn taget till den långsiktiga utvecklingen.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	17 394 375	17 862 060
Summa rörelsens intäkter m.m.		17 394 375	17 862 060
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-9 262 415	-9 550 166
Övriga externa kostnader	4	-453 825	-461 427
Personalkostnader	5	-375 385	-331 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 068 281	-2 068 281
Summa rörelsens kostnader		-12 159 907	-12 411 257
Rörelseresultat		5 234 469	5 450 803
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		28 270	21 112
Räntekostnader		-1 693 353	-2 391 662
Summa finansiella poster		-1 665 083	-2 370 550
Resultat efter finansiella poster		3 569 386	3 080 253
Årets resultat		3 569 386	3 080 253

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

362 542 187

364 610 468

Summa materiella anläggningstillgångar

362 542 187

364 610 468

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

6 000

6 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

6 000

6 000

Summa anläggningstillgångar

362 548 187

364 616 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 412

7 445

Övriga fordringar

1 263

277 850

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

976 197

1 975 198

Summa kortfristiga fordringar

984 872

2 260 493

Kassa och bank

6 078 216

4 264 415

Summa omsättningstillgångar

7 063 088

6 524 908

SUMMA TILLGÅNGAR

369 611 275

371 141 376

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

205 016 540

205 016 540

Yttre fond

11 430 258

11 810 916

Summa bundet eget kapital

216 446 798

216 827 456

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 002 269

8 541 358

Årets resultat

3 569 386

3 080 253

Summa fritt eget kapital

15 571 655

11 621 611

Summa eget kapital

232 018 453

228 449 067

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

135 403 585

140 403 585

Summa långfristiga skulder

135 403 585

140 403 585

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

249 790

580 799

Aktuell skatteskuld

93 780

13 755

Övriga skulder

117 755

93 945

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 727 912

1 600 225

Summa kortfristiga skulder

2 189 237

2 288 724

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

369 611 275

371 141 376

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 234 469	5 450 803
Avskrivningar	2 068 281	2 068 281
Erhållen ränta mm	28 270	21 112
Erlagd ränta	-1 693 353	-2 391 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 637 667	5 148 534
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	33	7 396
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 275 588	-804 252
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-331 009	539 705
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	231 522	133 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 813 801	5 025 110
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-5 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	-3 000 000
Förändring av likvida medel	1 813 801	2 025 110
Likvida medel vid årets början	4 264 415	2 239 305
Likvida medel vid årets slut	6 078 216	4 264 415



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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: 0,50 procent

Fastighetsförbättringar: 4 procent

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

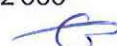
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1268 kr per lägenhet. För lokaler betalar 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
Årsavgifter bostäder	13 735 463	14 155 802
Hyresintäkter lokaler	1 285 269	1 288 120
Hyresintäkter förråd	68 272	69 911
Hyresintäkter garage	1 578 292	1 622 585
Gatuparkering	266 207	273 433
Fastighetsskatt	110 607	93 264
Hyresrabatt	0	-66 666
Hyresintäkter samlingslokal	42 125	35 250
Hyresintäkter övernattningsslägenheter	146 050	146 100
Övriga intäkter	162 090	244 261
Summa årsavgifter och hyresintäkter	17 394 375	17 862 060



NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	292 588	385 192
	Städ	377 871	308 240
	Tomträttsavgälder	1 628 700	1 628 700
	Rep och underhåll	1 644 929	1 807 442
	Fjärrvärme	1 889 509	2 171 159
	El	584 262	542 774
	Vatten	403 006	354 189
	Renhållning/sophämtning	404 298	370 333
	Kabeltv och bredband	675 164	675 164
	Försäkringspremier	254 630	254 630
	Fastighetsskatt/avgift	516 620	436 595
	Yttre skötsel	231 538	337 870
	Snöröjning och sandning	199 425	140 077
	Övriga driftkostnader	159 875	137 801
	Summa driftkostnader	9 262 415	9 550 166

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	253 016	249 377
	Revisionsarvode	41 625	40 625
	Kontorsmaterial och porto	6 304	11 799
	Telefon	23 621	28 910
	Inkassokostnader	1 310	3 339
	IT-tjänster	8 266	10 527
	Bankkostnader	9 408	12 784
	Medlemskap Bostadsrätterna	10 270	10 270
	Konsultarvoden	25 556	23 375
	Övriga kostnader	74 449	70 421
	Summa övriga externa kostnader	453 825	461 427

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Arvoden till styrelsen och internrevisorer	310 107	285 865
	Sociala avgifter	65 278	45 518
	Summa	375 385	331 383

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	393 338 545	393 338 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 338 545	393 338 545
Ingående avskrivningar	-28 728 077	-26 659 796
Årets avskrivningar	-2 068 281	-2 068 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 796 358	-28 728 077
Utgående redovisat värde	362 542 187	364 610 468
Redovisat värde byggnader	362 542 187	364 610 468
Summa redovisat värde	362 542 187	364 610 468

2 902 532 kr av anskaffningsvärdet avser fastighetsförbättringar och skrivs av med 4 procent årligen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	482 060 000	417 720 000
varav byggnader:	283 600 000	261 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	81 996	276 715
Exploateringskontoret	407 175	407 175
Samlingslokal och övernattningslägenheter	67 750	64 675
Bredbandsinstallation	109 083	228 083
Övriga förutbet. kostnader och upplupn. intäkter	310 193	998 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	976 197	1 975 198

Not 8 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder	135 403 585	140 403 585
Summa långfristiga skulder	135 403 585	140 403 585

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	Rörligt	0,57		28 042 355
SEB	2019-10-28	0,77		28 500 000
Stadshypotek	2018-09-01	0,79		4 000 000
Stadshypotek	2018-09-01	0,79		20 000 000
Stadshypotek	2017-03-01	0,84		35 061 230
Stadshypotek	2017-03-01	0,84		19 800 000
Summa			0	135 403 585
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				135 403 585

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Räntekostnader	42 970	47 125
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	1 316 481	1 302 847
	Fjärrvärme	132 196	115 305
	Revision	40 000	40 000
	Övriga upplupna kostnader	196 265	94 948
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 727 912	1 600 225

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	330 000 000	330 000 000
	Summa ställda säkerheter	330 000 000	330 000 000

Stockholm 2017-04-27


Crister Haglund


Peter Gran


Maria Sköld-Wulf


Torbjörn Eklund

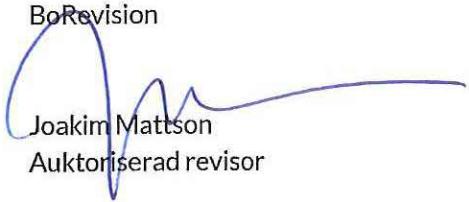

Ike Tankus


Mikael Tranberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2017.

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2017.

BoRevision


Joakim Mattson
Auktoriserad revisor


Christer Sjöström
Förtroendevald revisor