

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

År 2015 har varit ekonomiskt lyckosamt för Brf Liljeholmsberget. Det låga ränteläget har förbilligt det flesta av föreningens lån. 3 miljoner kr amorterats under året. Och årsavgiften för år 2016 sänktes med 3 procent. Från och med år 2010 har årsavgifterna sänkts varje år utom 2014.

Viktiga renoveringsinstaser under år 2015 gällde lekplatsen, trapphus och korridorer i portarna 18, 24 och 32 samt omklädningsrum och bastu i poolen.

För år 2016 planeras ombyggnad av bollplanen, renovering av samlingslokalen Körsbäret och en omfattande reparation av varmgaraget.

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 tomrätten 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), Mats Danielsson, Torbjörn Eklund och Maria Sköld-Wulf. Haglund, Eklund och Gran är valda fram till ordinarie föreningsstämma 2017, övriga fram till ordinarie föreningsstämma 2016.

Suppleanter är Hans Lundin och Inger Näslund, båda valda fram till ordinarie föreningsstämma 2016.

Revisorer

Ordinarie föreningsstämman 2015 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 13 bostadsrätter överlåtits i föreningen, väsentligt färre än föregående år (24 stycken). Styrelsen har beviljat medlemskap för 22 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.

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 2015 fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingick bostadsrättstillägg för medlemmarna. Under 2016 är byggnaden försäkrad hos Nordeuropa, även detta år med bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2015 hållit tolv protokollförda sammanträden. Normalt sammanträder styrelsen varje månad utom juli.

Föreningens hemsida (www.liljeholmsberget.se) och mejladressen styrelsen@liljeholmsberget.se har varit de huvudsakliga informationskanalerna till och

Förvaltning och underhåll

Detta är Brf Liljeholmsbergets viktigaste samarbetsparter och leverantörer:

- Deloitte AB – ekonomisk- och administrativ förvaltning
- 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
- Städhuset – städtjänster
- Miele – tvättstugemaskiner
- Torverk – garageportar
- Bergs Lås, Aptus – inpasseringssystem
- GMB (Estate från och med 2016), Inteleon-SMS – parkeringstjänster

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. Styrelsen deltar i husvärdsmöten flera gånger per år.

Under året genomfördes bland annat följande:

- Lekplatsen i parken och närliggande mark renoverades på våren. Vissa ytor täcktes av slitstarkt konstgräs.
- Trapphus och korridorer målades om i de portar där behovet var störst (Katrinebergsbacken 18, 24 och 32).
- Poolens omklädningsrum och bastu renoverades.

Hösten 2015 var föreningen kallad till överläggning hos Hyresnämnden i Stockholm efter anmälan av ett par medlemmar som hade begärt att få hyra ut sin lägenhet dygnsvis via Airbnb. Styrelsen hade förklarat att sådan uthyrning mer är att betrakta som hotellverksamhet än andrahandsuthyrning i egentlig mening och därmed inte godtagbar. Hyresnämndens sammanfattade sin bedömning så här:

”Den uthyrning [medlemmarna] vill ha tillstånd till är korta och tillfälliga vistelser. Dessa vistelser är snarast att jämföra med hotellövernattningar och inte sådant normalt boende, som den lagenliga möjligheten till andrahandsupplåtelse avser. En sådan uthyrning ska föreningen och dess medlemmar inte behöva tåla. Ansökan ska därför avslås.”

Styrelsen avser att följa den praxis som Hyresnämnden därmed har etablerat.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes 2015 med 2 procent. För 2016 sänktes de med 3 procent.

Övriga avgifter (hyror) förblev oförändrade både 2015 och 2016, förutom vissa indexreglerade hyror.

EKONOMISK UTVECKLING

Tabell 1 visar utvecklingen av föreningens lånekostnader och årsavgifter under fem år.

Vid årsskiftet 2014/15 uppgick föreningens likvida medel till 4 264 415 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 2 982 282 kr.

Under 2015 har fyra lån hos Stadshypotek omsatts, två i mars (19,8 miljoner respektive 35 miljoner) och två i september (7 miljoner respektive 20 miljoner). Lånen i mars tecknades på två år till 0,84 procent ränta och lånen i september på tre år till 0,79 procent ränta. I samband med omsättningen i september amorterades 3 miljoner på det lägre lånet. Samtliga lån kvarstår hos Stadshypotek.

Tabell 1. Flerårsöversikt över föreningens ekonomi

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	17 862 060	17 794 121	17 626 112	18 089 059	18 360 195
Resultat efter finansiella poster	3 080 253	-1 207 601	2 313 481	1 318 659	2 773 191
Soliditet, procent ¹	62	61	61	60	60
Lån kr	140 403 585	143 403 585	143 453 585	144 851 185	147 551 185
Likviditet, procent ²	285	229	137	135	193
Lån kr per kvm bostadsyta	6 664	6 806	6 808	6 880	7 008
Räntor kr	2 391 662	3 457 270	3 938 365	4 003 591	3 950 832
Snittränta, procent ³	1,68	2,41	2,73	2,74	2,66
Årsavgift kr	14 155 802	14 446 808	14 450 628	14 891 710	15 341 248
Årsavgift kr per kvm	672	686	686	707	729
Lokalhyra kr per kvm	1731	1 477	1 444	1 465	1 403

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	2016 ¹	2017	2018	2019	2020	2021-27
Stammar ²			x			x
Tak, inre och yttre ytor ³			x	x		x
Fjärrvärme, vatten, cirkulation, styrsystem						x
OVK ⁴	x					
Hissar ⁵						
Tvättstugor ⁶		x	x		x	x
Samlingslokal, uthyrningslägenheter ⁷	x	x			x	x
Pool ⁸				x		
Garage ⁹	x	x		x	x	x
Trädgård ¹⁰	x					x
Gata ¹¹				x		x

¹Planerat underhåll enligt ovan kan komma att både tidigareläggas och senareläggas. Endast underhåll år 2016 kan anges med viss säkerhet. Under 2016 planeras OVK (obligatorisk ventilationskontroll; kostnad: 300 000–400 000 kr), renovering av Körsbäret (cirka 300 000 kr) och renovering av bollplanen (cirka 200 000 kr). Även varmgaraget behöver renoveras med inledning 2016; vår kostnad beräknas till mellan 1 och 2 miljoner kr. Garaget ägs av Liljeholmsbergets samfällighetsförening med Brf Liljeholmsberget som majoritetsägare men garaget ligger i kontorshuset, Katrinebergsbacken 35, som ägs av samfällighetens minoritetsägare HEFAB Lilla Katrineberg 4 AB.

²Avloppsstammarna rensades för 2013, och en ny generalrensning kan behövas inom 1–3 år. Stambyte beräknas inte behövas inom överskådlig tid.

³Under 2015 renoverades trapphus och korridorer i portarna 18, 24 och 32 där slitaget är störst. Det är ännu inte bestämt när övriga portar ska renoveras, men det bör vara inom 3–5 år. På taken har färgen flagnat på många ställen, vilket dock snarast är ett utseendeproblem.

⁴Se not 1! OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförs normalt vart sjätte år.

⁵Hissarna renoverades 2013–14 för 6,7 miljoner. Inget särskilt underhåll av hissarna planeras under överskådlig tid.

⁶Tvättstugornas tvättmaskiner är utbytta och torktumlare, torkskåp och manglar kommer att ersättas när så krävs. Den stora grovtvättmaskinen kommer antagligen att bytas inom en tvåårsperiod.

⁷Se not 1!

⁸Under 2015 renoverades poolens omklädningsrum och bastu. Renoveringar av pool och poolhall samt poolmaskineriet kan uppskattningsvis skjutas till 2019 eller senare.

⁹Se not 1! Underhållet 2017 avser slutförande av renoveringen av varmgaraget samt reparation av vattenskadade partier i kallgaraget. 2019 eller senare kan föreningens gata behöva renoveras. Gatan utgörs till viss del av en bro som även är garagets tak.

¹⁰Se not 1!

¹¹Asfaltsbeläggningen på föreningens gata repareras varje år, men någon gång krävs en total omläggning.

I augusti och i september 2016 omsätts SEB-lån på 33,5 miljoner respektive 28 miljoner.

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

Planerat underhåll

I fjol presenterade vi en översikt över det planerade underhållet under en längre period, där uppskattade kostnader angavs för de närmaste fem åren. I år avstår vi från att i tabell 2 ange kostnader, eftersom underhållskostnad som angivits i underhållsplanen och verklig kostnad vid genomförande skiljer sig åt. (Den verkliga kostnaden påverkas av såväl prisutveckling som upphandlingsförfarande.)

Liksom ifjol visar årets översikt att flera omDispositioner har gjorts av tidigare närtidsplanering.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserat resultat	8 541 358
årets resultat	3 080 253
	11 621 611

Styrelsen föreslår följande disposition:

till yttre fond avsättes	784 200
ur yttre fond disponeras	–1 164 858
i ny räkning överföres	12 002 269
	11 621 611

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

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	17 862 060	17 794 121
Summa rörelsens intäkter m m		17 862 060	17 794 121
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-9 550 166	-12 654 863
Övriga externa kostnader	3	-461 427	-506 408
Personalkostnader	4	-331 383	-328 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 068 281	-2 068 281
Summa rörelsens kostnader		-12 411 257	-15 558 298
Rörelseresultat		5 450 803	2 235 823
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21 112	13 846
Räntekostnader		-2 391 662	-3 457 270
Summa finansiella poster		-2 370 550	-3 443 424
Resultat efter finansiella poster		3 080 253	-1 207 601
Årets resultat		3 080 253	-1 207 601

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	364 610 468	366 678 749
Summa materiella anläggningstillgångar		364 610 468	366 678 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		364 616 468	366 684 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 445	14 841
Övriga fordringar		277 850	56 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	1 975 198	1 392 337
Summa kortfristiga fordringar		2 260 493	1 463 637
Kassa och bank		4 264 415	2 239 305
Summa omsättningstillgångar		6 524 908	3 702 942
SUMMA TILLGÅNGAR		371 141 376	370 387 691

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 016 540	204 203 338
Yttre fond		11 810 916	14 837 671
Summa bundet eget kapital		216 827 456	219 041 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 541 358	7 535 406
Årets resultat		3 080 253	-1 207 601
Summa fritt eget kapital		11 621 611	6 327 805
Summa eget kapital		228 449 067	225 368 814
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		140 403 585	143 403 585
Summa långfristiga skulder		140 403 585	143 403 585
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		580 799	41 094
Aktuell skatteskuld		13 755	6 865
Övriga skulder		93 945	147 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 600 225	1 419 957
Summa kortfristiga skulder		2 288 724	1 615 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 141 376	370 387 691
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</i>			
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*. 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: 0,5 procent.

Fastighetsförbättringar: 4 procent.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas i dag 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 1 243 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 omförelse mellan fritt och bundet kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	14 155 802	14 446 808
Hysesintäkter lokaler	1 288 120	1 098 859
Hysesintäkter förråd	69 911	49 829
Hysesintäkter garage	1 622 585	1 520 579
Gatuparkering	273 433	247 400
Fastighetsskatt	93 264	98 046
Hysesrabatt	-66 666	-33 333
Hysesintäkter samlingslokal	35 250	130 323
Hysesintäkter övernattningslägenheter	146 100	84 575
Övriga intäkter	244 260	151 035
Summa nettoomsättning	17 862 059	17 794 121

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	385 192	499 426
Städ	308 240	297 459
Snöröjning	140 077	136 348
Yttre skötsel	337 870	276 920
Tomträttsavgälder	1 628 700	1 628 700
Rep och underhåll	1 807 442	5 026 173
Fjärrvärme	2 171 159	2 113 417
El	542 774	552 802
Vatten	354 189	322 121
Renhållning/sophämtning	370 333	366 588
Kabeltv och bredband	675 164	678 225
Försäkringspremier	254 630	228 673
Fastighetsskatt/avgift	436 595	433 972
Övriga driftskostnader	137 801	94 039
Summa driftskostnader	9 550 166	12 654 863

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Ekonomisk förvaltning	249 377	280 546
Revisionsarvode	40 625	41 156
Kontorsmaterial och porto	11 799	19 519
Telefon	28 910	24 396
Inkassokostnader	3 339	3 074
IT-tjänster	10 527	10 483
Bankkostnader	12 784	28 866
Medlemskap Bostadsrätterna	10 270	10 270
Konsultarvoden	23 375	11 973
Övriga kostnader	70 421	76 125
Summa övriga externa kostnader	461 427	506 408

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Arvoden till styrelsen och internrevisorer	285 865	280 295
Sociala avgifter	45 518	48 451
Summa personalkostnader	331 383	328 746

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	393 338 545	390 436 013
Omklassificeringar	0	2 902 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 338 545	393 338 545
Ingående avskrivningar	-26 659 796	-24 591 515
Årets avskrivningar	-2 068 281	-2 068 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 728 077	-26 659 796
Utgående redovisat värde	364 610 468	366 678 749
Redovisat värde byggnader	364 610 468	366 678 749
Summa redovisat värde	364 610 468	366 678 749
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter	417 720 000	417 720 000
varav byggnader	261 400 000	261 400 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	276 715	254 630
Exploateringskontoret	407 175	407 175
Samlingslokal och övernattningslägenheter	64 675	125 975
Bredbandsinstallation	228 083	347 083
Övriga förutbet. kostnader och upplupn. intäkter	998 550	257 474
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 975 198	1 392 337

Not 7 Eget kapital

	Kapital- tillskott	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 336 000	31 695 000	46 172 338	14 837 671	7 535 406	-1 207 601
Resultatdisposition enligt beslut av föregående års föreningsstämma	-6 000		819 202	-3 810 955	1 005 952	1 207 601
Avsättning till yttre fond				784 200		
Årets vinst						3 080 253
Belopp vid årets utgång	126 330 000	31 695 000	46 991 540	11 810 916	8 541 358	3 080 253

Not 8 Långfristiga skulder

			2015-12-31	2014-12-31
Summa långfristiiga skulder			140 403 585	143 403 585
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2016-09-28	1,22		28 042 355
SEB	2016-08-28	2,97		33 500 000
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	140 403 585
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				140 403 585

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	47 125	91 279
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	1 302 847	675 740
Fjärrvärme	115 305	320 551
Revision	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader	94 948	292 387
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 600 225	1 419 957

Stockholm 2016-04-25

Mats Danielsson

Torbjörn Eklund

Peter Gran

Crister Haglund

Bo Heurling

Maria Sköld Wulf

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-27

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-27

Joakim Mattson
revisor, BoRevision

Christer Sjöström
internrevisor

	2015-01-01 –2015-12-31	2014-01-01 –2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 450 803	2 235 823
Avskrivningar	2 068 281	2 068 281
Erhållen ränta mm	21 112	13 846
Erlagd ränta	–2 391 662	–3 457 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 148 534	860 680
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(–) av kundfordringar	7 396	–7 841
Minskning(+)/ökning(–) av fordringar	–804 252	90 814
Minskning(–)/ökning(+ av leverantörsskulder	539 705	–1 033 795
Minskning(–)/ökning(+ av kortfristiga skulder	133 727	–582 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 025 110	–672 164
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	–3 000 000	–50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–3 000 000	–50 000
Förändring av likvida medel	2 025 110	–722 164
Likvida medel vid årets början	2 239 305	2 961 469
Likvida medel vid årets slut	4 264 415	2 239 305

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7