

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Liljeholmsberget**

716420-1472

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Liljeholmsberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad. 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

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Per-Åke Härtén   | ledamot                                 |
| Anette Jansson   | vice ordförande (avgick i augusti 2008) |
| Grazyna Lövsblad | sekreterare                             |
| Hans Lundin      | ordförande                              |
| Daniel Lindholm  | ledamot                                 |
| Ann Sjöström     | ledamot                                 |

### Suppleanter

|                 |              |            |
|-----------------|--------------|------------|
| Anders Berglund | Meighan Boyd | Peter Gran |
|-----------------|--------------|------------|

### Revisorer

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB  
Internrevisor Ulf Uland

### 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 tioårig plan för underhåll av fastigheten.

### Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till SEK 286 950 000:- varav SEK 209 600 000:- för byggnad.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Sveland försäkringar.

### Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2008 hållit 14 protokollförda sammanträden.

Vidare har styrelsen utfört samtliga uppdrag som föranletts av beslut fattade på förra årets stämma.

En tisdag varje månad har expeditionen varit öppen för medlemmarna.

Föreningens hemsida ([www.liljeholmsberget.se](http://www.liljeholmsberget.se)) och mejladresser, [brf.liljeholmsberget@telia.com](mailto:brf.liljeholmsberget@telia.com) (styrelsen) samt [brf\\_liljeholmsberget@comhem.se](mailto:brf_liljeholmsberget@comhem.se) (Fastighetsskötarexpedition) har varit de huvudsakliga informationskanalerna till medlemmarna.

21 20

Följande större aktiviteter/åtgärder har genomförts:

- Den gamla butikslokal som hyrdes av SBC har byggts om till en uthyrningslägenhet, som nu kallas Storan samt till förrådsutrymmen som hyrts ut till medlemmar
- Balkonginglasningar för ett 25-tal balkonger. Dessa betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.
- Tre läckande takaltaner har reparerats
- Avtal om administrativ/ekonomisk förvaltning har skrivits med Hemgården Byggnadsaktiebolag. Bolaget tog över från Bergsman & Forslund konsult AB per 1/9.
- Avtal om fastighetsskötsel har skrivits med Driftia AB. De fortsatte därmed på sitt tidigare uppdrag.
- I tvättstugorna har installerats 15 nya tvättmaskiner
- Det tidigare avtalet om gemensamhetsanläggningen har accepterats av den nya ägaren till kontorshuset, Aberdeen Property Management Investors
- Tryckstegningspumpen, som är en av gemensamhetsanläggningarna, har renoverats.
- Energideklaration har gjorts under hösten av Anticimex AB.

Under året har nedanstående personer flyttat in i området och godkänts som medlemmar. Vi hälsar dessa, samt deras familjemedlemmar, välkomna:

| <b>Lgh</b> | <b>Nya medlemmar</b>  |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 104        | Jesus Ruiz Montilla   | Marja Mutikainen      |
| 142        | Cathrin Isaksson      | Daniel Held           |
| 162        | Jennifer Gummesson    | Mats Blomkvist        |
| 211        | Katarina Jonerholm    |                       |
| 226        | Petter Lindahl        |                       |
| 232        | Noriko Krook          | Martin Krook          |
| 226        | Linda Sellstedt       |                       |
| 252        | Moa Aourell           | Christofer Gunnarsson |
| 255        | Andreas Koskinen      | Emma Ryström          |
| 264        | Lotta Sahlberg        |                       |
| 272        | Jenny Lindqvist       | Jonathan Briscoe      |
| 303        | Benny Fillman         |                       |
| 363        | Erling Wikström       | Jan-Erik Andersson    |
| 522        | Marie Skaregård       |                       |
| 553        | Carina Mårtensson     |                       |
| 632        | Erica Edberg          |                       |
| 661        | Eva Helena Gustavsson |                       |
| 662        | Ulla Lindström        |                       |
| 711        | Kristoffer Andersson  | Linda Husfeldt        |
| 911        | Lina Johansson        |                       |
| 924        | Jens Berggren         |                       |
| 931        | Therese Engberg       |                       |
| 935        | Peter Jacobsson       |                       |
| 943        | Gunnar Årnäs          | Gerd Årnäs            |
| 1033       | Karin Björklund       | Mikael Wagner         |

### **Ekonomi och förvaltning**

Under året har SEK 375 000 amorterats på det rörliga lånet.

Ett rörligt lån på 51 miljoner hos SEB tecknades i mars och ett lån om 37 miljoner bands i augusti hos SEB. Det är första gången som föreningen har anlitat annan bank än SHB/Stadshypotek. Ett lån om 11 miljoner bands till fast ränta i oktober hos Stadshypotek.

Styrelsen beslöt att inte höja avgiften för 2009. Ökningar i driftskostnader bedömdes uppväga de minskade räntekostnaderna beroende på den kraftiga sänkningen av räntan under hösten 2008. Den påverkade direkt föreningens rörliga lån.

Styrelsearvodena uppgår enligt stämmobeslut till 5 basbelopp och till förtroendevald revisor till 1/5 basbelopp. Extern revisor ersätts mot faktura.

Ett lån som föreningen gav till en medlem i samband med kapitalinsatsen 2003 har lösts av medlemmen och skuldebrevet återlämnats.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| dispositionsfond    | 6 939 025        |
| balanserat resultat | -1 694 167       |
| årets förlust       | -882 744         |
|                     | <b>4 362 114</b> |

disponeras så att

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| avsättning till underhållsfond | 650 000          |
| i ny räkning överföres         | 3 712 114        |
|                                | <b>4 362 114</b> |

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

81 2

## Resultaträkning

|                                          | Not | 2008-01-01<br>-2008-12-31 | 2007-01-01<br>-2007-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                   | 1   | <b>18 809 326</b>         | <b>18 788 017</b>         |
| <b>Fastighetskostnader</b>               |     |                           |                           |
| Driftskostnader                          | 2   | -6 301 596                | -5 732 010                |
| Reparation och underhåll                 | 3   | -2 284 181                | -2 121 412                |
| Fastighetsskatt                          |     | -387 500                  | -929 500                  |
| Tomträttsavgäld                          |     | -1 035 220                | -1 035 220                |
| Övriga externa kostnader                 | 4   | -610 526                  | -691 516                  |
| Personalkostnader                        | 5   | -288 255                  | -264 047                  |
| Avskrivningar                            | 6   | -1 370 033                | -1 371 536                |
|                                          |     | <b>-12 277 311</b>        | <b>-12 145 241</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>6 532 015</b>          | <b>6 642 776</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 82 408                    | 128 724                   |
| Räntekostnader                           |     | -7 475 147                | -7 263 807                |
|                                          |     | <b>-7 392 739</b>         | <b>-7 135 083</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-860 724</b>           | <b>-492 307</b>           |
| Skatt på årets resultat                  |     | -22 020                   | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>-882 744</b>           | <b>-492 307</b>           |

## Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

7

372 677 128

374 043 654

Inventarier

8

8 185

11 692

**372 685 313**

**374 055 346**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Insats SBC

6 000

6 000

**6 000**

**6 000**

#### **Summa anläggningstillgångar**

**372 691 313**

**374 061 346**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

108 052

20 000

Skattefordringar

619 620

0

Övriga fordringar

375 919

665 234

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

590 451

542 928

**1 694 042**

**1 228 162**

Kassa och bank

9

1 481 325

2 818 547

**1 481 325**

**2 818 547**

#### **Summa omsättningstillgångar**

**3 175 367**

**4 046 709**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**375 866 680**

**378 108 055**

## Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

10

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

31 582 500

31 582 500

Upplåtelseavgifter

46 307 338

46 307 338

Kapitaltillskott

126 336 000

126 336 000

Underhållsfond

7 103 471

8 749 642

**211 329 309**

**212 975 480**

##### *Fritt eget kapital*

Dispositionsfond

6 939 025

6 939 025

Balanserat resultat

-1 694 167

-2 848 031

Årets resultat

-882 744

-492 307

**4 362 114**

**3 598 687**

#### **Summa eget kapital**

**215 691 423**

**216 574 167**

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

157 907 680

158 282 680

#### **Summa långfristiga skulder**

**157 907 680**

**158 282 680**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

726 794

1 380 216

Skatteskulder

0

564 977

Övriga skulder

115 669

158 122

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 425 114

1 147 893

#### **Summa kortfristiga skulder**

**2 267 577**

**3 251 208**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**375 866 680**

**378 108 055**

### Ställda säkerheter

#### *Säkerhet för fastighetslån*

Fastighetsinteckningar

330 000 000

246 743 000

**330 000 000**

**246 743 000**

#### 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 företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

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

#### **Ändrade redovisningsprinciper**

Föreningen har under räkenskapsåret 2008 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.

#### **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 och eventuella nedskrivningar.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

9 12



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

|                                          | 2008               | 2007               |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | -15 790 943        | -15 839 256        |
| Hysesintäkter lokaler                    | -1 167 800         | -1 169 438         |
| Garage- och p-platser                    | -1 468 150         | -1 475 561         |
| Intäkter gemensamhetsanläggning + övrigt | -382 434           | -303 762           |
|                                          | <b>-18 809 327</b> | <b>-18 788 017</b> |

### Not 2 Driftskostnader

|                            | 2008             | 2007             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Städning och renhållning   | 541 191          | 494 390          |
| Fastighetsskötsel          | 510 895          | 413 635          |
| Bevakning                  | 175 482          | 171 927          |
| Snöröjning                 | 156 987          | 138 502          |
| Utomhusmiljö               | 309 833          | 275 177          |
| El                         | 786 435          | 634 504          |
| Uppvärmning                | 2 022 564        | 2 037 239        |
| Vatten                     | 472 071          | 401 765          |
| Sophantering               | 365 104          | 354 445          |
| Fastighetsförsäkring       | 78 633           | 83 357           |
| Kabel-TV, bredband mm      | 208 077          | 191 942          |
| Förvaltningskostnader      | 335 348          | 151 780          |
| Övriga fastighetskostnader | 338 976          | 383 347          |
|                            | <b>6 301 596</b> | <b>5 732 010</b> |

### Not 3 Reparation och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret 2008 tillämpat BFNAR 2003:4, vilket har påverkat jämförelsesiffrorna för 2007 gällande reparation och underhåll med 1.416.473 kr, samt lett till ett negativt resultat på -492.307 kr.  $1.416.473 - 492.307 = 924.166$  kr (fg årets resultat)  
Tillämpningen påverkar ej föreningens totala eget kapital utan visas som en förändring i det fria egna kapitalet.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                         | 2008           | 2007           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 20 711         | 0              |
| Telefonkostnader        | 18 563         | 34 722         |
| Revisionsarvoden        | 32 000         | 30 937         |
| Redovisningstjänster    | 506 089        | 606 780        |
| Bankkostnader           | 14 426         | 6 406          |
| Föreningsavgifter       | 9 100          | 9 100          |
| Övriga kostnader        | 9 636          | 3 571          |
|                         | <b>610 525</b> | <b>691 516</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                                    | 2008           | 2007           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden styrelse och internrevisor | 214 586        | 200 000        |
| Lagstadgade sociala avgifter       | 73 669         | 64 047         |
|                                    | <b>288 255</b> | <b>264 047</b> |

#### Not 6 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 7 Byggnader

Tomträtt till fastigheten

|                                                 | 2008-12-31         | 2007-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 390 436 013        | 390 436 013        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>390 436 013</b> | <b>390 436 013</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -16 392 359        | -15 025 833        |
| Årets avskrivningar                             | -1 366 526         | -1 366 526         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-17 758 885</b> | <b>-16 392 359</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>372 677 128</b> | <b>374 043 654</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 209 600 000        | 209 600 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 77 350 000         | 77 350 000         |
|                                                 | <b>286 950 000</b> | <b>286 950 000</b> |

## Not 8 Inventarier

|                                                 | 2008-12-31      | 2007-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 165 168         | 160 466         |
| Inköp                                           |                 | 4 702           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>165 168</b>  | <b>165 168</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -153 476        | -148 466        |
| Årets avskrivningar                             | -3 507          | -5 010          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-156 983</b> | <b>-153 476</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 185</b>    | <b>11 692</b>   |

## Not 9 Checkräkningskredit

|                  | 2008-12-31       | 2007-12-31       |
|------------------|------------------|------------------|
| Beviljad kredit  | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Utnyttjad kredit | 0                | 0                |
|                  | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |

## Not 10 Förändring av eget kapital

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Effekten av byte av redovisningsprincip:         |            |
| IB balanserat resultat                           | -4.264.504 |
| Effekt byte av princip                           | 1.416.473  |
| IB balanserat resultat i enlighet med ny princip | -2.848.031 |
| IB Årets resultat                                | 924.166    |
| Effekt byte av princip                           | -1.416.473 |
| IB Årets resultat i enlighet med ny princip      | -492.307   |

|                                           | Inbetalda<br>insatser | Underhålls<br>fond | Dispositions<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 204 225 838           | 8 749 642          | 6 939 025            | -2 848 031             | -492 307          |
| Årets lyft ur underhållsfond              |                       | -1 646 171         |                      | 1 646 171              |                   |
| Disposition av<br>föregåendeårs resultat: |                       |                    |                      | -492 307               | 492 307           |
| Årets resultat                            |                       |                    |                      |                        | -882 744          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>204 225 838</b>    | <b>7 103 471</b>   | <b>6 939 025</b>     | <b>-1 694 167</b>      | <b>-882 744</b>   |

## Not 11 Långfristiga skulder

2008-12-31

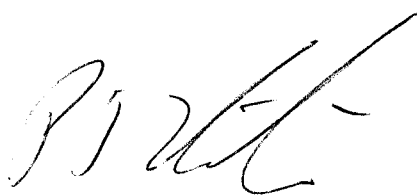
### Kreditinstitut, Ränta, Villkorsändringsdag

|              |       |                           |                    |
|--------------|-------|---------------------------|--------------------|
| Stadshypotek | 5,10% | 2009-03-01                | 37 061 230         |
| Stadshypotek | 4,08% | 2010-03-01                | 21 297 600         |
| Stadshypotek | 4,19% | 2010-10-30                | 11 250 000         |
| S-E Banken   | 2,15% | 2010-02-28 (rörlig ränta) | 51 298 850         |
| S-E Banken   | 5,37% | 2009-08-28                | 37 000 000         |
|              |       |                           | <b>157 907 680</b> |

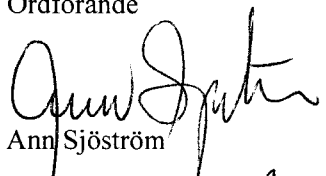
Stockholm den 26 april 2009



Hans Lundin  
Ordförande



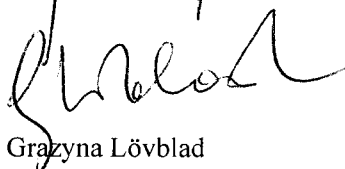
Per-Åke Härtén



Ann Sjöström

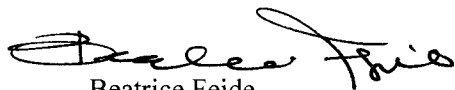


Daniel Lindholm

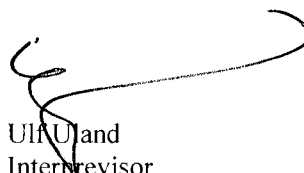


Grazyna Lövblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2009.



Beatrice Fejde  
Godkänd revisor



Ulf Uland  
Intervisor

