

Årsredovisning
för
Brf Liljeholmsberget

716420-1472

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Liljeholmsberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 (tillträdde 2010-01-01)
Per-Åke Härtén	ledamot
Daniel Lindholm	avgick som ledamot 2009-12-31
Hans Lundin	ordförande
Grazyna Lövblad	sekreterare
Ann Sjöström	ledamot

Suppleanter

Meighan Boyd	Peter Gran
--------------	------------

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 286 950 000:- varav SEK 209 600 000:- för byggnad.
Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Sveland försäkringar.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2009 hållit 14 protokollförda sammanträden samt kallat till 2 extra föreningsstämmor.

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

Från och med hösten 2009 har styrelsens mottagningstid, en tisdag varje månad, ersatts av möjlighet att boka möte med styrelsemedlem.

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 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:

- På styrelsens uppdrag har SBC upprättat en 25-årig underhållsplan
- Energibesparingsprojektet har inletts med byte av fläktmotorer och kontroll av ventilation
- Balken i kallgaraget har reparerats och reparation av garagevägg har startat
- Dagisets kök har renoverats
- Gruppavtal om bredband och telefoni har tecknats med Comhem efter beslut på extra föreningsstämma
- Montering av duvnät i kallgaraget har beställts
- Belysningen i poolen reparerades under sommaravstängningen
- Byte av nödljusarmaturer i kallgaraget
- Byte av toalettventilringar

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

Lgh	Nya medlemmar	
162	Carl Rowland	Maria Jarsman
233	Mikael Tranberg	Kristina Wahlstedt
264	Kerstin Lundin	
265	Kjell Norström	Irene Norström
414	Bo Wallner	Gunilla Ling Wallner
453	Per Brandtell	
502	Kenneth Hall	Frida Johansson
528	Fredrik Tvelin	
535	Fabian Göransson	My Gudmundsdotter
555	Diana Almbark	
652	Stefan Grunte	
771	Charlotte Croneborg	Michael MacLaine
911	Jennifer Ellsén	Claes Ellsén
917	Johan Persson	Kristina Gudmundson
925	Jimmy Molinder	Theresa Molinder
962	Linnéa Midtsian	Robert Siwertz
1013	Katja Arevik	Andreas Psarras
1023	Tarja Ostaptjuk	

Ekonomi och förvaltning

I september förföll ett lån på 37 miljoner kr i SEB. I samband med att vi tecknade ett nytt lån för det förfallna med ett års löptid till 1,34% ränta på SEB amorterade vi 3,5 miljoner kr. På ett av lånen hos Stadshypotek (10.750.000 kr vid årsskiftet) amorterar vi löpande 125.000 kr per kvartal.

Pd

Under året har räntorna sjunkit. Det har medfört att föreningens räntekostnader har minskat från 7,5 miljoner kr 2008 till 4,4 miljoner kr 2009, med en genomsnittsränta på 2,85 %.

Räntekostnaderna tror vi blir ca 3,5 miljoner kr under 2010. Föreningen går därför med överskott. På kort sikt skulle avgifterna kunna sänkas, men vi ser framför oss en normalisering av räntorna på ett par års sikt och vi vet att tomträttsavgälden kommer att öka från nuvarande 1 miljon kr till 1,6 miljoner kr från 2012. Det överskott som skapas används till att amortera föreningens lån.

Föreningen har öppnat ett konto i SBAB för att placera överskottslikviditet. Föreningen har, sedan tidigare, ett transaktionskonto med checkräkningskredit i Handelsbanken.

På villkorsförfallodagen för lånet hos SEB på 51.298.850 kr vid månadsskiftet feb/mars 2010 tecknade vi ett nytt lån (tre månaders bindningstid) hos SEB med räntan 1,13%. Vi amorterade då 3 miljoner kr. Vid samma tid förföll lånet hos Stadshypotek på 21.297.600 kr. Vi tecknade ett nytt 3-årigt lån hos Stadshypotek på samma belopp till räntan 2,91%. Amorteringen av lånen kommer medlemmarna till del inte enbart genom att lånen minskar utan också genom att var 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	3 712 114
årets vinst	2 260 699
	5 972 813

disponeras så att

avsättning till underhållsfond	1 300 000
i ny räkning överföres	4 672 813
	5 972 813

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

Pd 

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter bostäder		15 809 799	15 790 943
Hysesintäkter lokaler		1 028 915	1 167 800
Garage- och p-platser		1 477 875	1 468 150
Hysesintäkter övernattningslägenheter		68 900	52 900
Intäkter gemensamhetsanläggning		323 708	329 533
		18 709 197	18 809 326
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1	-6 855 417	-6 301 596
Reparation och underhåll		-1 643 219	-2 284 181
Fastighetsskatt		-406 580	-387 500
Tomträttsavgäld		-1 035 220	-1 035 220
Övriga externa kostnader	2	-438 091	-610 526
Arvoden	3	-299 800	-288 255
Avskrivningar	4	-1 368 981	-1 370 033
		-12 047 308	-12 277 311
Rörelseresultat		6 661 889	6 532 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 104	82 408
Räntekostnader		-4 431 314	-7 475 147
		-4 423 210	-7 392 739
Resultat efter finansiella poster		2 238 679	-860 724
Skatt på årets resultat	5	22 020	-22 020
Årets resultat		2 260 699	-882 744

PR 

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	371 310 602	372 677 128
Inventarier	7	5 730	8 185
		371 316 332	372 685 313

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		6 000	6 000
		6 000	6 000

Summa anläggningstillgångar		371 322 332	372 691 313
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		39 209	108 052
Skattefordringar		0	619 620
Övriga fordringar		149 704	375 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	699 510	590 451
		888 423	1 694 042

Kassa och bank	9	2 560 408	1 481 325
		2 560 408	1 481 325

Summa omsättningstillgångar		3 448 831	3 175 367
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		374 771 163	375 866 680
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

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

7 753 471

7 103 471

211 979 309

211 329 309

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

0

6 939 025

Balanserat resultat

3 712 114

-1 694 167

Årets resultat

2 260 699

-882 744

5 972 813

4 362 114

Summa eget kapital

217 952 122

215 691 423

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

153 907 680

157 907 680

Summa långfristiga skulder

153 907 680

157 907 680

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 307 979

726 794

Övriga skulder

93 182

115 669

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 510 200

1 425 114

Summa kortfristiga skulder

2 911 361

2 267 577

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

374 771 163

375 866 680

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

330 000 000

330 000 000

330 000 000

330 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

~~100~~
115

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

	2009	2008
Städning och renhållning	562 444	541 191
Fastighetsskötsel	667 415	510 895
Bevakning	143 276	175 482
Snöröjning	291 735	156 987
Utomhusmiljö	325 960	309 833
El	758 453	786 435
Uppvärmning	2 173 706	2 022 564
Vatten	206 672	472 071
Sophantering	353 467	365 104
Fastighetsförsäkring	83 695	78 633
Kabel-TV, bredband mm	248 508	208 077
Förvaltningskostnader	881 018	335 348
Övriga fastighetskostnader	159 068	338 976
	6 855 417	6 301 596

Not 2 Övriga externa kostnader

	2009	2008
Förbrukningsinventarier	1 911	20 711
Telefonkostnader	34 200	18 563
Revisionsarvoden	43 250	32 000
Redovisningstjänster	294 635	506 089
Bankkostnader	12 593	14 426
Föreningsavgifter	9 100	9 100
Övriga kostnader	42 402	9 636
	438 091	610 525

Not 3 Personalkostnader

	2009	2008
Arvoden styrelse och internrevisor	228 124	214 586
Lagstadgade sociala avgifter	71 676	73 669
	299 800	288 255

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

	2009	2008
Aktuell skatt	0	22 020
Justerad skatt pga underskottsavdrag	-22 020	0
	-22 020	22 020

Not 6 Byggnader

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 436 013	390 436 013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	390 436 013	390 436 013
Ingående avskrivningar	-17 758 885	-16 392 359
Årets avskrivningar	-1 366 526	-1 366 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 125 411	-17 758 885
Utgående redovisat värde	371 310 602	372 677 128
Taxeringsvärden byggnader	209 600 000	209 600 000
Taxeringsvärden mark	77 350 000	77 350 000
	286 950 000	286 950 000

Föreningen äger ej marken utan innehar tomträtt.

Not 7 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 168	165 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 168	165 168
Ingående avskrivningar	-156 983	-153 476
Årets avskrivningar	-2 455	-3 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 438	-156 983
Utgående redovisat värde	5 730	8 185

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbet. försäkringspremier	100 434	83 695
Förutbet. tomträttsavgäld	258 805	258 805
Förutbet. serviceavtal Miele	81 925	77 864
Förutbet. förvaltningskostnader	18 250	
Förutbet. bevakningskostnader	16 089	15 410
Förutbet. kabel tv, bredband mm	160 987	51 295
Upplupna intäkter gemensamhetsanläggning	63 020	78 341
Upplupna parkeringsintäkter		20 972
Upplupen skadeståndsansättning		4 069
	699 510	590 451

Not 9 Checkräkningskredit

	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit	0	0
	5 000 000	1 000 000

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Dispositions fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	204 225 838	7 103 471	6 939 025	-1 694 167	-882 744
Omföring			-6 939 025	6 939 025	
Disposition av föregåendeårs resultat:		650 000		-1 532 744	882 744
Årets resultat					2 260 699
Belopp vid årets utgång	204 225 838	7 753 471	0	3 712 114	2 260 699

Dispositionsfonden har flyttats till balanserat resultat. Detta har gjorts för att underlätta jämförelser med andra föreningar då det är en gammal benämning. Detta är enbart en omplacering inom föreningens fria egna kapital och påverkar inte föreningens resultat och ställning.

Not 11 Långfristiga skulder

			2009-12-31	2008-12-31
Kreditinstitut, Ränta, Villkorsändringsdag				
Stadshypotek	3,05%	2012-03-01	37 061 230	37 061 230
Stadshypotek	4,08%	2010-03-01	21 297 600	21 297 600
Stadshypotek	4,19%	2010-10-30	10 750 000	11 250 000
S-E Banken	0,40%	2010-02-28 (rörlig ränta)	51 298 850	51 298 850
S-E Banken	1,34%	2010-08-28	33 500 000	37 000 000
			153 907 680	157 907 680

Stockholm den 20 april 2010



Hans Lundin
Ordförande



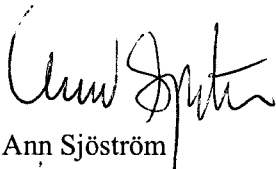
Anders Berglund



Per-Åke Härtén

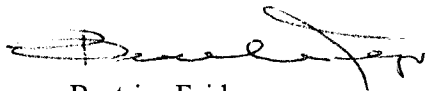


Grazyna Lövblad

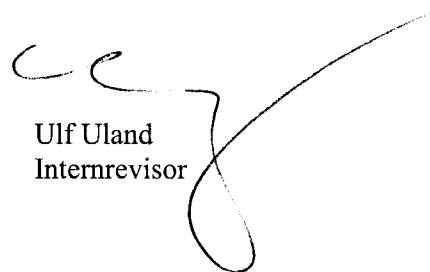


Ann Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2010.



Beatrice Fejde
Godkänd revisor



Ulf Uland
Internrevisor

