

Årsredovisning för Brf Liljeholmsberget

Organisationsnummer: 716420-1472

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2002.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

VERKSAMHET

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 haft följande utseende:

Ordinarie ledamöter

Thord Boreby
Viola Kondracki
Carin Forslund
Tommy Nylander
Martin Sakari

Suppleanter

Christer Sjöström
Hans Klang
Angela Wilkins
Irene Metsma

Revisorer

SET Revisionsbyrå AB
Huvudansvarig: Roy Eide
Örjan Ekström, intern
Lars-Gunnar Tyberg, suppleant

Brf Liljeholmsberget.

Föreningen består av 265 lägenheter och 4 lokaler. Den totala ytan för lägenheter är 21055 kvm och lokalerna 744 kvm.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader och låga driftskostnader, alternativt höjda årsavgifter. Styrelsen har använt sig av alla dessa alternativ.

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 233 602 000 kronor, varav byggnad 218 680 000 kronor.
Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden och därutöver träffats vid många tillfällen för arbete i styrelserummet.

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. Denna möjlighet har nyttjats endast av ett fåtal medlemmar..

Styrelsen har också vid 7 tillfällen givit ut informationsblad, som beskrivit gemensamma aktiviteter, händelser av vikt samt information av olika slag för och mellan medlemmarna.

Under året har 30 nya familjer flyttat in i området och godkänts som medlemmar. Nedan följer en förteckning över de nya köparna/medlemmarna. Vi hälsar dessa, samt givetvis deras familjemedlemmar, välkomna:

Lägenhet	Ny medlem	Ny medlem
112	Anders Johansson	
134	Darren Stephenson	Malin Engström
143	John Öberg	Margareta Öberg
234	Christina Eriksson	Jessica Eriksson
235	Tobias Rydergren	Johanna Rydergren
262	Carolina Bergqvist	Carl-Johan Aaro
265	Patrick Ishanin	
303	Christoffer Wendick	Eva Wendick
322	Eva Molander Mellin	Jennifer Mellin
443	Jan Lantz	
527	Erik Henriksson	
528	Harald Liljedahl	
536	Peder Palmstierna	
554	Camilla Haglund	Ove Haglund
573	Björn Elmér	Ulla Elmér
576	Bengt Sandberg	
611	Ingegerd Gustafsson	
612	Charlotta Stern	
741	Björn Starmark	Ingrid Wallén- Starmark
824	Björn Bennbom	
833	Staffan Wennerhov	Helen Nilsson
853	Kerstin Gustavsson	Bo Talerud
911	Anna-Lena Engström Hallgren	
923	Lars Sandberg	Kristina Sundqvist Sandberg
924	Rihan Mirza	Jenny Lindkvist
942	Torbjörn Eklund	Tiiu Eklund
943	Åsa Jidell	Björn Jidell
954	Helena Lidström Wallin	Göran Wallin
963	Lars Hellvig	
1041	Yvonne Jacobsson	

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt att dryfta gemensamma problem och deras lösning.

A

Ekonomi

Föreningen har även under 2002 anlitat Driftia AB för teknisk förvaltning. Styrelsen har själv skött den administrativa delen

Styrelsearvoden respektive arvoden till förtroendevald revisor uppgår enligt stämmobeslut till 115.700 respektive 6000 kronor för ordinarie revisor. För revisorsuppleant utgår 300:-/gång. Extern revisor ersätts mot faktura.

Resultat och ställning

Beträffande föreningens redovisade resultat för 2002 och ekonomiska ställning per 2002-12-31 hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst om 38 013 kronor överföres i ny räkning.



RESULTATRÄKNING

	2002-12-31	2001-12-31
Intäkter		
Hysesintäkter lokaler	1 131 336	1 130 859
Årsavgifter bostäder	21 334 576	21 122 463
Årsavgifter garage och p-platser	1 292 065	1 267 690
Parkeringsintäkter	47 705	46 096
Hyra övernattslägenhet	38 429	32 410
Övriga intäkter	82 512	70 217
Summa intäkter	23 926 623	23 669 735
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Hissar serviceavtal	-31 317	-34 279
Reparationer och underhåll	Not 5 -808 478	-640 830
El	-372 274	-379 793
Uppvärmning	-1 831 296	-1 731 268
Vatten	-442 070	-441 865
Fastighetsförsäkring	-49 540	-40 532
Kabel-TV	-182 662	-193 526
Förvaltning admin kost	-231 462	-197 463
Fastighetsskatt	-695 916	-612 896
Konsult och kopiering	-37 124	0
Bevakning	-156 390	-134 585
Snöröjning	-153 181	-232 739
Tvättstugor serviceavtal	-108 279	-63 444
Telecode	-30 407	-27 531
Fastighetskostnader	Not 4 -1 109 492	-1 232 234
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-6 239 888	-5 962 985
Övriga externa kostnader		
Löner		
Styrelsearvoden och styrelseersättningar	-111 000	-111 000
Sociala avgifter	-42 638	-34 849
Revisionsarvoden	-36 937	-43 125
Summa övriga externa kostnader	-190 575	-188 974
Avskrivningar	Not 1 o 2 -1 348 338	-1 358 345
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	16 147 822	16 159 431
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	197 280	121 364
Räntekostnader för fastighetslån	-14 600 268	-14 773 812
Räntebidrag	2 659 320	3 109 119
Övriga räntekostnader	-10 921	-10 642
Tomträttsavgälda	-1 035 220	-994 568
Summa resultat från finansiella poster	-12 789 809	-12 548 539
Avsättning till föreningens fond för underhåll	-3 300 000	-3 150 000
Avsättning underhållsfond daghem	-20 000	-400 000
Avsättning till disp fond	0	0
Summa avsättningar	-3 320 000	-3 550 000
Redovisat Resultat	38 013	60 892

BALANSRÄKNING

		2002-12-31	2001-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 2	380 876 284	382 214 033
Inventarier	Not 1	21 206	31 795
Anslutningslån		0	1 246 363
Insats SBC		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		380 903 490	383 498 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		50 794	10 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		500 539	830 543
Summa kortfristiga fordringar		551 333	841 507
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 512 003	1 575 169
Summa omsättningstillgångar		4 063 336	2 416 676
SUMMA TILLGÅNGAR		384 966 826	385 914 867

BALANSRÄKNING

	2002-12-31	2001-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital	31 582 500	31 582 500
Upplåtelseavgifter	46 172 338	46 172 338
Särskilda upplåtelseavgifter	626 000	626 000
Summa bundet eget kapital	78 380 838	78 380 838
Fritt eget kapital		
Föreningens fond för underhåll	17 468 372	15 598 248
Balanserad vinst	624 053	563 162
Årets resultat	38 013	60 892
Summa fritt eget kapital	18 130 438	16 222 302
Summa eget kapital	96 511 276	94 603 140
Skulder		
Långfristiga skulder		
SHB-hypotek	Not 3 231 714 260	232 079 260
SBAB	Not 3 49 068 000	52 241 000
Summa långfristiga skulder	280 782 260	284 320 260
Kortfristiga skulder		
Checkkredit	-	-
Kortfristig del av fastighetslån	3 538 000	3 538 000
Leverantörsskulder	872 137	951 798
Skatteskulder	58 991	8 305
Övriga kortfristiga skulder	26 580	40 400
Upplupna räntor	1 212 396	1 226 847
Upplupna kostnader	362 665	454 371
Förskotts betalda avgifter	1 602 521	771 746
Summa kortfristiga skulder	7 673 290	6 991 467
Summa skulder	288 455 550	291 311 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	384 966 826	385 914 867

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån (var av 8 805 000 kr i eget förvar)	321 195 000	321 195 000
--	-------------	-------------

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

X

Bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper anges nedan.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från bokföringsnämnden.

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Avskrivningar på inventarier görs på 3 år.

Avskrivning på föreningens fastighet har skett med belopp som motsvarar 0.35% av fastighetens bokförda värde för byggnaden.

Noter

Not 1	Inventarier	2002-12-31	2001-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	132 484	132 484
	Årets investeringar	0	0
		-----	-----
	Utgående anskaffningsvärde	132 484	132 484
	Ingående avskrivningar enligt plan	-100 689	-84 792
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 589	-15 897
		-----	-----
	Utgående avskrivningar enligt plan	-111 287	-100 689
	Restvärde enligt plan	21 206	31 795
Not 2	Byggnad		
	Anskaffningsvärde	390 436 013	390 436 013
	Årets investeringar	0	0
		-----	-----
	Utgående anskaffningsvärde	390 436 013	390 436 013
	Ingående avskrivningar enligt plan	-8 221 980	-6 879 532
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 337 749	-1 342 448
		-----	-----
	Utgående avskrivningar enligt plan	-9 559 729	-8 221 980
	Restvärde enligt plan	380 876 284	382 214 033
	Bokfört värde	380 876 284	382 214 033

X

Not 3

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade enligt följande:

<u>Institut</u>	<u>Belopp (kkr)</u>	<u>Räntesats %</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Amorteras 2003 (kr)</u>
Stadshypotek	58 497	4,35	2004-03-01	0
	35 222	4,76	2006-03-01	365 000
	50 000	4,92	2007-03-01	0
	51 299	5,07	2008-03-01	0
	37 061	5,10	2009-03-01	0
Summa	232 079			365 000
SBAB	2 064	6,99	2005-03-14	126 920
	4 695	6,99	2005-03-14	285 572
	5 486	6,99	2005-03-14	349 028
	4 687	6,99	2005-03-14	285 572
	5 374	6,99	2005-03-14	317 300
	10 063	Rörlig		634 600
	3 898	6,99	2005-03-14	222 108
	9 869	Rörlig		602 872
	5 271	6,99	2005-03-14	317 300
	835	6,99	2005-03-14	31 728
Summa	52 241			3 173 000

Räntebidragen slutbetalades under 2002.

Not 4

I rubriken fastighetskostnader ingår följande:

Fast arvode Driftia	313 481
Städning	449 466
Sophämtning	221 328
Sotning	12 375
Övriga driftskostnader, varav största delen vidarefaktureras till medlemmarna.	112 843

A

Summa

1 109 492

Not 5

I rubriken reparation och underhåll ingår följande:

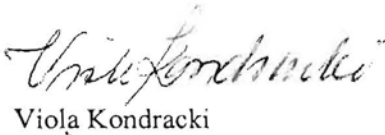
Trädgårdsskötsel	347 751
Underhåll hissar	194 940
Lås	20 937
Elanläggning	58 763
VVS	48 912
Byggnad	75 742
Garageportar	33 931
Kabel TV	27 502

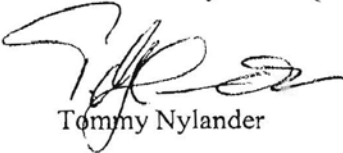
Summa:

808 478

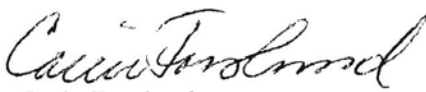
Stockholm 2003-04-10


Thord Boreby


Viola Kondracki

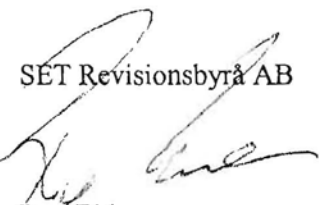

Tommy Nylander


Martin Sakari


Carin Forslund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2003-04-14

SET Revisionsbyrå AB


Roy Eide
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Liljeholmsberget

org nr: 716420-1472

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Liljeholmsberget för år 2002. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bostadsrättslagen och Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2003-04-14

Roy Eide

Auktoriserad revisor