

Årsredovisning för Brf Liljeholmsberget

Organisationsnummer: 716420-1472

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2003.

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

Christer Sjöström

Viola Kondracki

Carin Forslund

Tommy Nylander

Roland Olsson

Suppleanter

Göran Rundkvist

Hans Klang

Jenny Söderblom

Mats Lindh

Revisorer

SET Revisionsbyrå AB

Huvudansvarig: Roy Eide

Lars-Gunnar Tyberg, intern

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 säkerställs genom att styrelsen, regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader, och har påbörjat en 5-årig plan för underhåll av fastigheten.

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 245 361 000 kronor, varav byggnad 193 788 000 kronor.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.



Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 14 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 av medlemmarna för att ställa frågor, presentera sig eller bara för att se vad styrelsen gör..

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 en extrastämma hållits, då styrelsens förslag om höjda kapitalinsatser presenterades.

Efter en kort diskussion beslutade extrastämman att ta in 6 000 kronor per kvadratmeter från respektive medlem, vilka skulle användas för att amortera av på befintliga lån på fastigheten.

Sammanlagt betalades 126 336 000 kr in, vilka utnyttjats att betala amorteringar och räntekompensation på 122 910 106 kr resp. 3 425 894 kr.

I samband med dessa amorteringar kunde föreningen sänka avgifterna med drygt 30% för sina medlemmar.

Under året har 41 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
152	Seila Bastani Tankus	
252	Lennart Lundqvist	
262	Göran Edeus	Marianne Skött
925	Tove Lilja	Eldridge Adolfo
236	Kenny Larsson	
413	Jenny Söderblom	Daniel Hessing
251	Maria Bergström	
112	Ylva Euren	Jan-Åke Euren
453	Per-Olof Persson	
652	Bodil Olsson	
842	Peter Hultström	
563	Anders Bergström	Birgitta Näsström-Bergström
546	Nils-Erik Nicolausson	Gunnel Garpe
662	Anna Caldenius	
541	Markku Tantt	Ritva Tantt
531	Jennie Sundberg	
246	Gunnel Björkman	
742	Ann Kristine Jonsson	
762	Markus Larsson	
132	Rolf Lövblad	
823	Sofia Skallström	Magnus Bergfors
535	Anneli Andersson	
813	Kerstin Ståhl	
521	Kristina Hasslund	
331	Teresia Lönn	Magnus Lönn
238	Karin Hult	
842	Markus Jönsson	
533	Marie Sjölander	

753	Ulrika Eriksson	Martin Königsson
522	Malin Mosell	Robert Lindberg
442	Berith Bertilsson	Per Bertilsson
122	Daniela Sandström	Lars Sandström
572	Jonny Svärting	Anna Löfgren
844	Per Wennerlund	Margit Wennerlund
1013	Max Beechey	Marta Cortes Aros
921	Lisen Ljungström	Kenneth Ljungström, Cilla Waern-Ljungström
763	Eva Lindman Marko	
535	Chamath Kodituwakku	
221	Carola Wikström	
918	Åsa Ställ	
922	Luis Oyarzo	Gloria Paine

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

Ekonomi

Föreningen har även under 2003 anlitat Driftia AB för teknisk förvaltning. Styrelsen har själv skött den administrativa delen

Styrelsearvoden respektive arvoden till förtroendevald revisor uppgår enligt stämmobeslut till 119 000 respektive 6 000 kronor för ordinarie revisor. För revisorsuppleant utgår 300:-/gång. Extern revisor ersätts mot faktura.

Resultat och ställning

Beträffande föreningens redovisade resultat för 2003 och ekonomiska ställning per 2003-12-31 hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Genom kapitaltillskott och lösen av lån har föreningens soliditet förbättrats avsevärt, från 25 % för 2002 till 57 % för 2003.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust om 3 441 884 kronor överföres i ny räkning.

A

RESULTATRÄKNING

		2003-12-31	2002-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter lokaler		1 132 398	1 131 336
Årsavgifter bostäder		17 799 682	21 334 576
Årsavgifter garage och p-platser		1 286 805	1 292 065
Parkeringsintäkter		67 502	47 705
Hyra övernattslägenhet		41 345	38 429
Övriga intäkter		84 629	82 512
Summa intäkter		20 412 361	23 926 623
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Hissar serviceavtal		-32 479	-31 317
Reparationer och underhåll	Not 5	-879 659	-808 478
El		-546 934	-372 274
Uppvärmning		-1 953 627	-1 831 296
Vatten		-419 340	-442 070
Fastighetsförsäkring		-81 060	-49 540
Kabel-TV		-139 234	-182 662
Förvaltning admin kost	Not 6	-375 601	-298 993
Fastighetsskatt		-721 110	-695 916
Bevakning		-186 333	-156 390
Snöröjning		-218 809	-153 181
Tvättstugor serviceavtal		-76 421	-108 279
Fastighetskostnader	Not 4	-1 043 080	-1 109 492
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 673 687	-6 239 888
Övriga externa kostnader			
Löner			
Styrelsearvoden och styrelseersättningar		-119 000	-111 000
Sociala avgifter		-47 321	-42 638
Revisionsarvoden		-36 937	-36 937
Summa övriga externa kostnader		-203 258	-190 575
Avskrivningar	Not 1 o 2	-1 377 144	-1 348 338
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		12 158 272	16 147 822
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		108 453	197 280
Räntekostnader för fastighetslån		-10 647 258	-14 600 268
Ränteskillnadsersättning	Not 7	-3 425 894	
Räntebidrag		0	2 659 320
Övriga räntekostnader		-237	-10 921
Tomträttsavgäld		-1 035 220	-1 035 220
Summa resultat från finansiella poster		-15 000 156	-12 789 809
Avsättning till föreningens fond för underhåll		-600 000	-3 300 000
Avsättning underhållsfond daghem		0	-20 000
Summa avsättningar		-600 000	-3 320 000
Redovisat Resultat		-3 441 884	38 013

BALANSRÄKNING

		2003-12-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 2	379 509 758	380 876 284
Inventarier	Not 1	21 245	21 206
Anslutningslån		0	0
Insats SBC		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		379 537 003	380 903 490
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		829 009	50 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		496 482	500 539
Summa kortfristiga fordringar		1 325 491	551 333
 Kassa och bank			
Kassa och bank		1 767 474	3 512 003
Summa omsättningstillgångar		3 092 965	4 063 336
 SUMMA TILLGÅNGAR		382 629 968	384 966 826



BALANSRÄKNING

	2003-12-31	2002-12-31
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	135 000	626 000
Kapitaltillskott	126 336 000	
Summa bundet eget kapital	204 225 838	78 380 838
Fritt eget kapital		
Föreningens fond för underhåll	17 246 656	17 468 372
Balanserad vinst	662 066	624 053
Årets resultat	-3 441 884	38 013
Summa fritt eget kapital	14 466 838	18 130 438
Summa eget kapital	218 692 676	96 511 276
Skulder		
Långfristiga skulder		
SHB-hypotek	Not 3 160 956 619	231 714 260
SBAB	Not 3 0	49 068 000
Summa långfristiga skulder	160 956 619	280 782 260
Kortfristiga skulder		
Checkkredit	-	-
Kortfristig del av fastighetslån	239 096	3 538 000
Leverantörsskulder	821 285	872 137
Skatteskulder	83 183	58 991
Övriga kortfristiga skulder	10 400	26 580
Upplupna räntor	647 502	1 212 396
Upplupna kostnader	319 451	362 665
Förskotts betalda avgifter	859 756	1 602 521
Summa kortfristiga skulder	2 980 673	7 673 290
Summa skulder	163 937 292	288 455 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	382 629 968	384 966 826

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	246 743 000	321 195 000
---	-------------	-------------

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

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	2003-12-31	2002-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	132 484	132 484
	Årets investeringar	10 657	0
		-----	-----
	Utgående anskaffningsvärde	143 141	132 484
	Ingående avskrivningar enligt plan	-111 278	-100 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 618	-10 589
		-----	-----
	Utgående avskrivningar enligt plan	-121 896	-111 278
	Restvärde enligt plan	21 245	21 206
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	-9 559 729	-8 221 980
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 366 526	-1 337 749
		-----	-----
	Utgående avskrivningar enligt plan	-10 926 255	-9 559 729
	Restvärde enligt plan	379 950 758	380 876 284
	Bokfört värde	379 950 758	380 876 284

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 2004 (kr)</u>
Stadshypotek	22 836	4,76	2006-03-01	239 096
	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	161 196			239 096

Not 4

I rubriken fastighetskostnader ingår följande:

Fast arvode Driftia	320 400
Städning	465 050
Sophämtning	257 630
Summa	1 043 080

Not 5

I rubriken reparation och underhåll ingår följande:

Trädgårdsskötsel	246 891
Underhåll hissar	138 473
Lås	17 053
Elanläggning	63 443
VVS	107 668
Byggnad	57 806
Garageportar	20 792
Kabel TV	67 135
Övriga driftskostnader	160 398

Summa: 879 659

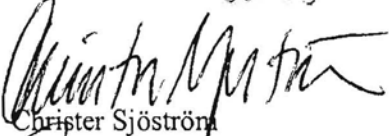
Not 6

I beloppet för Förvaltning och administrativa kostnader ingår kostnader av engångskaraktär avseende kapitaltillskottsutredningen. Dessa kostnader uppgår till 86 000 kr.

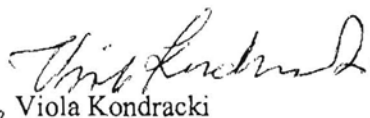
Not 7

Kostnaden för att förtidsinlösa lånen uppgår till 3 425 894. Detta var en del i kalkylen för kapitaltillskottet och har således ej belastat föreningens likviditet. Däremot belastar hela summan årets resultaträkning, vilket medför att föreningen visar en förlust för 2003 som uppgår till 3 405 562 kr.

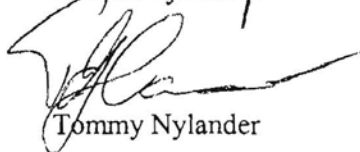
Stockholm 2004-05-05



Christer Sjöström



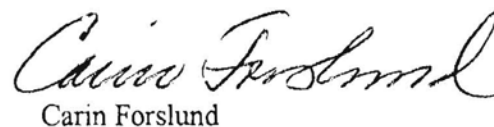
Viola Kondracki



Tommy Nylander



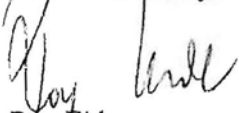
Roland Olsson



Carin Forslund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2004-05-06

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 2003. 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 ersättnings-skyldig 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, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6/5-2004

Roy Eide
Auktoriserad revisor