

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

VERKSAMHET

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.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämman 2012 valde följande styrelse:

Ordinarie ledamöter

Hans Lundin (ordförande)
Bo Heurling (vice ordförande)
Peter Gran (sekreterare)
Anders Berglund (avgick i oktober 2012)
Meighan Boyd

Suppleanter

Crister Haglund
Inger Näslund
Lena Olsson

Revisorer

Ordinarie föreningsstämman 2012 valde Beatrice Fejde (ABC Revision AB) till revisor med Jenny Gentele (ABC Revision AB) som suppleant.
Stämman valde Jan-Erik Andersson till internrevisor med Reza Farokhi som suppleant.

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 lånen 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 349 760 000 kr varav 233 600 000 kr för byggnad. Enligt föreningens stadgar skall årligen minst motsvarande 0,3 procent av byggnadens taxeringsvärde avsättas till underhållsfond vilket innebär 700 800 kr.

Föreningens byggnad var under 2012 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa försäkringar.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2012 hållit 17 protokollförda sammanträden.

Föreningens hemsida (www.liljeholmsberget.se) och mejladresser, styrelsen@liljeholmsberget.se (styrelsen) samt exp@liljeholmsberget.se (expeditionen) har varit de huvudsakliga informationskanalerna till medlemmarna. Det går också att kontakta styrelsen på telefon 08-190296 under kontorstid.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt att dryfta gemensamma problem och deras lösning. Styrelsen deltar i husvärdsmöten flera gånger per år.

Följande större aktiviteter/åtgärder har genomförts:

- Passerkortsystem och porttelefoner har ersatts med ett Aptussystem med brickor för inpassering. Samtidigt har alla porttelefoner bytts. Poolen och grovtvättstugan kan nu bokas via bokningstavlor eller via internet. I ett steg två ersattes tillträdet till kallgaraget med passerbrickor. Hanteringen av garagenycklar försvinner därmed helt
- Ownit har efterträtt ComHem som tv- och bredbandsleverantörer. Kabel-tv och bredband finns tillgängligt i samtliga lägenheter och föreningslokaler, däribland även Körsbäret, uthyrningslägenheterna och poolen.
- Avtal om snöröjning har tecknats med We Serve Förvaltning AB.
- Högtrycksspolning av stammar och avlopp har genomförts i alla lägenheter. I samband med detta har ventilerna till badrummens värmegolv bytts ut och golven spolats igenom.
- Installationen av det nya luftbehandlingsaggregatet i poolen har slutförts.
- Fontänerna vid Körsbärstorget har renoverats.

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

Lgh	Nya medlemmar	Tillträdesdag
0523	Förland Tore, Falkman Elinor	2012-03-01
0241	Farokhi Arshia	2012-04-01
0373	Bucht Karin, Granström Klas	2012-06-01
0822	Lidén Johan	2012-07-01
0935	Hiltunen Henrik, Josefsson Hanna	2012-09-01
0225	Klausen Ann-Sofie, Chartier Clement	2012-11-01
0912	Brising Patrik, Ek Kristina	2013-01-01
0924	Lisa Sarin, Alex Welin	2013-02-01



Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes för 2013 med 3 procent; avgiften blir därmed 686 kr per kvadratmeter. Övriga hyror och avgifter ändrades inte.

Föreningens lån, räntor och årsavgift under fem år

	2012	2011	2010	2009	2008
Lån kr	144 851 000	147 551 185	149 376 185	153 907 680	157 907 680
Lån kr per m ²	6 880	7 008	7 095	7 310	7 500
Räntor kr	4 002 769	3 950 832	3 344 714	4 423 210	7 392 739
Snittränta %	2,67	2,66	2,21	2,84	4,68
Årsavgift kr	14 891 710	15 341 248	15 662 161	15 820 365	15 820 365
Årsavgift kr/m ²	707	729	744	751	751

Vid årsskiftet var föreningens inlåning i SBAB 2 593 507 till 2,2% ränta. På transaktionskontot fanns 604 317 kr. (exakta belopp!)

Ekonomi och förvaltning

Den 21 september tecknades ett nytt ettårigt lån i Stadshypotek på 20 000 000 kr till rörlig ränta (STIBOR 3 mån + 0,95%) och ett tvåårigt lån i SEB på 28 042 355 till 2,72% ränta. Dessa lån amorteras inte.

Den 30 oktober förföll ett lån i Stadshypotek på 8 miljoner kr. Vi amorterade då 500 000 kr och tecknade ett nytt ettårigt lån på 3,12%. Lånet har en amorteringsplan på 500 000 kr per år. Vid årsskiftet var låneskulden 7,5 miljoner kr.

Räntekostnaderna beräknar vi till cirka 4 miljoner kr under 2013.

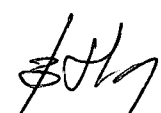
Under 2012 har vi avslutat placeringskonton i SEB och Länsförsäkringar. Likviden har flyttats till inlåningskonto i SBAB.

I början av 2012 har vi bundit ett lån på Stadshypotek på två år till 3,05%. I samband med detta amorterade vi 2 miljoner kr, och det nya lånet är på 35 061 230 kr.

Amorteringen av lånen kommer medlemmarna till del inte enbart genom att lånen minskar utan också genom att den enskilda medlemmens andel av amorteringarna får tillgodoräknas vid försäljning, vilket minskar kapitalvinsten. För försäljningar under året 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.

Plusgirot sades upp i början av 2012. Plusgirot användes i liten utsträckning och var förenligt med en del avgifter och administrativa rutiner.

Tomträttsavgälden är enligt avtal 1 628 700 kr per år från och med år 2014. 2012 betalade vi 1 243 300 kr. 2013 höjs beloppet till 1 436 000 kr.



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 687 466
årets vinst	1 318 659
	7 006 125

disponeras så att	
avsättning till underhållsfond	1 000 000
i ny räkning överföres	6 006 125
	7 006 125

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



Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, bostäder		14 891 710	15 341 248
Hyror, lokaler		1 089 594	1 043 994
Garage		1 592 510	1 438 531
Övernattningslägenheter och samlingslokal		194 361	175 825
Övriga förvaltningsintäkter		193 540	257 655
Övriga debiteringar		127 344	102 942
		18 089 059	18 360 195
Rörelsens kostnader			
Reparationer/Underhåll		-2 906 900	-1 824 381
Driftskostnader	1	-5 245 217	-5 423 510
Tomträttsavgäld		-1 243 300	-1 035 220
Fastighetsskatt/avgift		-439 325	-422 630
Övriga kostnader	2	-1 303 176	-1 349 596
Personalkostnader	3	-318 411	-267 322
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 368 818	-1 368 245
		-12 825 147	-11 690 904
Rörelseresultat		5 263 912	6 669 291
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		58 338	54 732
Räntekostnader		-4 003 591	-3 950 832
		-3 945 253	-3 896 100
Resultat efter finansiella poster		1 318 659	2 773 191
Resultat före skatt			
Årets resultat		1 318 659	2 773 191




Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

367 211 024

368 577 550

Inventarier

6

0

2 292

367 211 024

368 579 842

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

6 000

6 000

Summa anläggningstillgångar

367 217 024

368 585 842

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifter och hyresfordringar

29 649

49 391

Övriga fordringar

0

60

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

1 313 080

843 742

1 342 729

893 193

Kassa och bank

8

3 256 131

2 842 132

Summa omsättningstillgångar

4 598 860

3 735 325

SUMMA TILLGÅNGAR

371 815 884

372 321 167



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och kapitaltillskott		158 031 000	157 918 500
Upplåtelseavgifter		46 172 338	46 172 338
Underhållsfond		13 053 471	11 053 471
		217 256 809	215 144 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 687 466	4 914 274
Årets resultat		1 318 659	2 773 191
		7 006 125	7 687 465
Summa eget kapital		224 262 934	222 831 774
Långfristiga skulder	10		
Fastighetslån	11	144 151 185	147 551 185
Kortfristiga skulder	10		
Leverantörsskulder		686 731	684 846
Skatteskuld		15 595	40 441
Momsskuld		686	1 173
Övriga kortfristiga skulder		737 475	51 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 961 278	1 160 388
Summa kortfristiga skulder		3 401 765	1 938 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 815 884	372 321 167
Ställda säkerheter	10		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		330 000 000	330 000 000
		330 000 000	330 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.



Noter

Not 1 Driftskostnader

	2012	2011
El	686 505	604 377
Uppvärmning	2 290 902	2 099 083
Vatten	225 090	480 327
Avfallshantering	338 277	323 571
Reparation markytor (gruppkto)	145 759	761 961
Fastighetsskötsel	675 418	626 078
Städ	532 061	519 862
Obligatoriska besiktn. kostn.	4 322	0
Sotning	5 488	0
Hissbesiktning	0	20 240
Bevakningskostnader	6 630	-11 989
Övr utgifter fastighetsskötsel	2 386	0
Reparation gräsytor	14 100	0
Reparation planteringar	26 386	0
Underh. mark/köpt tjänst	291 893	0
	5 245 217	5 423 510

Not 2 Övriga kostnader

	2012	2011
Förbrukningsinventarier och material	6 587	14 269
Resekostnader	0	318
Övriga försäljningskostnader	4 153	5 642
Kontorsmaterial och trycksaker	5 856	6 664
Post och Tele	44 655	63 781
Företagsförsäkring och riskkostnader	42 800	0
Förvaltningskostnader	288 711	395 862
Övriga externa tjänster	42 650	10 840
Övriga externa kostnader	6 994	11 418
Kabel-TV och internet	647 832	664 954
Överlåtelseavgifter	7 040	0
Pantsättningsavgifter	19 800	0
Fastighetsförsäkringar	186 097	175 848
	1 303 175	1 349 596



Not 3 Arvoden

	2012	2011
Styrelsearvoden	264 000	214 000
Löner	0	0
Övriga personalkostnader	0	4 239
Sociala kostnader	54 411	49 083
	318 411	267 322

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

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 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 436 013	390 436 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 436 013	390 436 013
Ingående avskrivningar	-21 858 463	-20 491 937
Årets avskrivningar	-1 366 526	-1 366 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 224 989	-21 858 463
Utgående redovisat värde	367 211 024	368 577 550
Taxeringsvärden byggnader	233 600 000	233 600 000
Taxeringsvärden mark	116 160 000	116 160 000
	349 760 000	349 760 000

Föreningen äger ej marken utan innehar tomträtt



Not 6 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 168	165 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 168	165 168
Ingående avskrivningar	-162 876	-161 157
Årets avskrivningar	-2 292	-1 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 168	-162 876
Utgående redovisat värde	0	2 292

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbet. försäkringspremier	208 088	186 097
Förutbet. tomträttsavgäld	359 000	0
Förutbet. kabel-TV o internet	70 959	0
Förutbet. förvaltningskostn.	21 484	0
Övr. förutb. driftskostnader	551 991	0
Övriga interimfordringar	52 454	657 645
Upplupna hyresintäkter	49 104	0
	1 313 080	843 742

Not 8 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0
	5 000 000	5 000 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 918 500	46 172 338	11 053 471	4 914 275	2 773 191
Sålt utrymme	112 500				
Disposition av föregående års resultat:			2 000 000	773 191	-2 773 191
Årets resultat					1 318 659
Belopp vid årets utgång	158 031 000	46 172 338	13 053 471	5 687 466	1 318 659




Not 10 Fastighetsinteckningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ställda panter	228 203 000	228 203 000
Panter eget förvar	101 797 000	101 797 000
	330 000 000	330 000 000

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

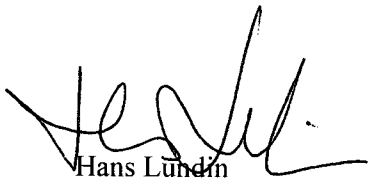
Långivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek, 691992	2,91	2013-03-01	20 747 600	20 947 600
Stadshypotek, 818216	3,12	2013-10-30	7 500 000	8 000 000
Stadshypotek, 842953	3,05	2014-03-01	35 061 230	37 061 230
Stadshypotek, 887286	rörligt	2013-09-27	20 000 000	
SEB,30075226	2,72	2014-09-28	28 042 355	48 042 355
SEB,30075277	2,68	2013-08-28	33 500 000	33 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-700 000	
			144 151 185	147 551 185



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna arvode	-21 000	0
Uppl lagstadg soc o övr avg	-29 063	-39 041
Upplupna räntekostnader	-172 153	-195 833
Förutbet avg o hyror	-1 242 777	-573 074
Upplupna elkostnader	-60 832	0
Upplupna värmekostnader	-349 270	0
Beräknat arvode för revision	-52 020	-37 500
Övr uppl kostn o förutb int	-8 999	-314 939
Övr. uppl. driftskostnader	-84 664	0
Upplupna reparationskostnader	59 500	0
	-1 961 278	-1 160 387

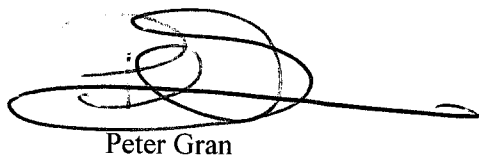
Stockholm 2013-04-11



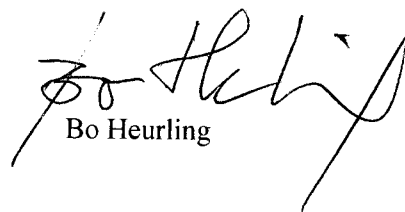
Hans Lundin



Meighan Boyd



Peter Gran



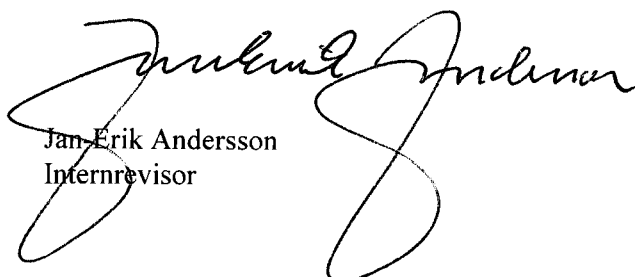
Bo Heurling

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-29



Beatrice Fejde
Godkänd revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-02



Jan-Erik Andersson
Internrevisor