

Årsredovisning

för

Brf Liljeholmsterrassen

769608-9619

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Liljeholmsterrassen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2015.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Vänthallen 1 i Stockholms Stad med tomträtt den 12 mars 2003. Den 1 februari 2017 friköpte föreningen tomträtten av Stockholms stad och är därmed ägare till fastigheten Vänthallen 1.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem - sex våningar med totalt 115 bostadsrätter samt 3 lokaler. Den totala boytan är 8 807 kvm och lokalytan 1 621 kvm. Föreningen disponerar 67 parkeringsplatser, varav 20 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
35 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
25 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

<u>Hyresgäst</u>	<u>Area kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
KF Fastigheter AB	1 202	2023-12-31
McDonalds AB	368	2020-12-31
KTI AB	51	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsredovisningsskyldig för verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Servitut

SL har rätt att nyttja utrymmen för, samt anlägga, bibehålla, förnya, använda, och underhålla tunnelbaneanläggning och biljetthall. I servitutet ingår även anordningar såsom avluftningsledningar, fjärrvärmeledningar och lanternin på gården. Enligt särskilt avtal äger Stockholms Stad rätt till tillträde inom servitutsområdet för fullgörande av drifts- och underhållsarbete samt reinvestering av utförda anläggningar.

Föreningen har servitutsavtal för 20 garageplatser i fastigheten Karet 2. I avtalet ingår även att rätt att använda in- och utfart, hiss samt gångpassage.

Arrendeavtal

Föreningen arrenderar mark av Stockholms stad för upplåtelse av 47 parkeringsplatser.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift för bostäderna. Denna är 1 315 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 250 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 162 000 000 kr och markvärdet är 88 600 000 kr. Värdeåret är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Avtalet löper årsvis med sex månaders uppsägningstid.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Forstena Energi & Kontroll AB. De har även haft ansvar för föreningens jouravtal. Avtalet löper årsvis med sex månaders uppsägningstid.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 388 kr/kvm boyta per år.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 40 kr/kvm lägenhetsyta, vilket innebär totalt 352 tkr. Styrelsen har gjort en genomgripande uppdatering av underhållsplanen och därvid kommit fram till att underhållsfonden har för lågt värde. Stämman beslutade om en engångsavsättning för 2016 med 1,2 milj kr. Den årliga avsättningen bedöms i framtiden vara 79 kr/kvm bostadsyta, vilket motsvarar 700 tkr.

Kvarteret har en mycket speciell grund med tunnelbanestation i hela markplanet. Ovanpå vilar bostadshusen, butikspanet och den upphöjda terrassen på stålpelare som är ljud- och vibrationsdämpade. Långsiktiga service- och kontrollavtal garanterar att den bärande konstruktionen regelbundet inspekteras av certifierade experter.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2017 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mattias Ahnlund	Ledamot, ordförande, tekniska frågor
Stefan Hansson	Ledamot, sekreterare
Lars Magnusson	Ledamot, ekonomi
Agnes Skovdal	Ledamot, lås/parkeringsavtal
Malin Gard	Ledamot, Terrassnytt och information
Lars Källving	Suppleant, tekniska frågor
Leo Eriksson	Suppleant, föreningslokal
Lisa Nordin	Suppleant, hemsida

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har förutom löpande kontakt i många ärenden, hållit 10 protokollförda sammanträden. Enklare frågor och beslut hanteras via mejl och telefon. Under kalenderåret 2018 har ytterligare 2 möten hållits. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 193 311 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

Vid stämman 2017 valdes revisionsbyrån Allegretto Revision AB, med Eva Stein som revisor.

Valberedning

Valberedning inför föreningsstämman 2018 är Kerstin Ström som sammankallande.

Portombud

Följande medlemmar är för närvarande portombud för respektive trapphus.

Liljeholmstorget 88 (hus 1) Vakant
Liljeholmstorget 86 (hus 2) Ola Broström
Liljeholmstorget 84 (hus 3) Augin Damar
Liljeholmstorget 92 (hus 4) Leif Sahlman
Liljeholmstorget 96 (hus 5) Vakant
Liljeholmsgränd 15 (hus 6) Vakant
Liljeholmsgränd 13 (hus 7) Pedro Pettersson
Liljeholmsgränd 9 (hus 8) Gunnel Levander

Portombud har haft möjligheten till möten där boende i en mindre krets kunnat diskutera och bestämma saker i det egna trapphuset. Varje port har fått 1 000 kr/år som bidrag att använda fritt i samband med trapphusträffar.

Styrelsens önskan är att ordningen med portombud finns kvar, och att nya portombud kan utses när det behövs, så att det hela tiden finns ett ombud för varje trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Friköp av tomträtt av Stockholms Stad.

Sänkning av avgift med 15%.

Avtal med Coop förlängt till och med 2023 det vill säga nytt 5 års avtal. Inga förändringar mot det nuvarande avtalet.

Avtalet förlängt med KTI AB i 3 år till och med 2020, det vill säga nytt 3 års avtal. Inga förändringar mot nuvarande avtal.

Installation av eget nät för bredbandsfiber.

Utbyte av internetleverantör till Telia inklusive digital-TV från Telia med play funktion. Beslut har tagits om att låta kostnaden för TV- och data ingå i föreningsavgiften och inte debiteras separat som det gjorts tidigare. Detta innebär i praktiken en ytterligare avgiftssänkning för medlemmarna.

Installation av nya brandvarnare i samtliga lägenheter. Den drivs nu med el och man behöver då inte bekymra sig om att byta batteri eller att brandvarnaren inte fungerar.

Utförda underhållsarbeten under 2017

Målning av parkeringsplatser utmed Liljeholmsgränd.

Mark- och parkarbeten utmed Liljeholmsgränd för att få en trevligare utemiljö.

Renovering av styrning till rökluckor till hisschakt på Liljeholmsgränd 13 och 15.

Utbyte av nödbelysning i källarförråd.

Målning av ekpartier på Liljeholmstorget 92 och 96.

Utbyte av lekutrustning i lekparken (båten).

Renovering av ytskikt samt nya möbler i föreningslokalen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 175 (178) medlemmar. Under året har 11(12) överlåtelser skett till ett genomsnittspris på 74 448 (75 287) kr per kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningen uppnådde under 2017 ett mycket bra rörelseresultat (resultat exkl avskrivningar) om 2 238 053 kr, detta trots stora investeringar under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 349	9 745	9 732	10 157	10 588
Resultat efter finansiella poster	-800	-1 042	-2 456	-2 283	293
Avskrivningar	-3 016	-3 979	-3 979	-3 969	-694
Resultat exkl avskrivningar	2 238	2 937	1 524	1 686	987
Soliditet (%)	59,41	66,61	66,57	66,58	66,90
Skuldränta (%)	0,51	0,70	0,81	2,74	3,00
Lån per kvm boyta (kr)	17 642	12 888	12 994	13 144	13 229
Lån per kvm lokal+boyta (kr)	14 899	10 884	10 974	11 101	11 172
Årsavgift per kvm (kr)	388	438	453	500	506
Fond för yttre underhåll (kr)	3 171	2 264	3 490	3 144	3 314
Underhållsfond/kvm	360	257	396	357	376

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

De totala räntekostnaderna dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån per kvm lokal +boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med lokal plus boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 001 000	133 316 000	2 264 423	159 782	-1 041 579	234 699 626
Disposition av föregående års resultat			906 612	-1 948 191	1 041 579	0
Årets resultat					-799 926	-799 926
Belopp vid årets utgång	100 001 000	133 316 000	3 171 035	-1 788 409	-799 926	233 899 700

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 788 409
årets förlust	-799 926
	-2 588 335

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	700 000
ianspråk tas ur underhållsfond	-809 923
i ny räkning överföres	-2 478 412
	-2 588 335

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 348 927	9 745 127
Övriga rörelseintäkter		47 886	61 151
Summa rörelseintäkter		9 396 813	9 806 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 246 506	-4 770 998
Övriga externa kostnader	4	-877 803	-1 106 186
Personalkostnader	5	-251 455	-176 830
Avskrivningar	6	-3 037 979	-3 979 694
Summa rörelsekostnader		-9 413 743	-10 033 708
Rörelseresultat		-16 930	-227 430
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		28 500	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 013	6 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-813 509	-820 939
Summa finansiella poster		-782 996	-814 149
Resultat efter finansiella poster		-799 926	-1 041 579
Årets resultat		-799 926	-1 041 579

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	380 930 391	340 690 290
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 135 152	126 919
Summa materiella anläggningstillgångar		382 065 543	340 817 209
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	85 500
Andra långfristiga fordringar		888 000	888 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		888 000	973 500
Summa anläggningstillgångar		382 953 543	341 790 709
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 760
Övriga fordringar	9	3 827 356	5 696 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	288 845	459 442
Summa kortfristiga fordringar		4 116 201	6 161 845
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 613 010	3 375 873
Summa kassa och bank		6 613 010	3 375 873
Summa omsättningstillgångar		10 729 211	10 537 718
SUMMA TILLGÅNGAR		393 682 754	352 328 427

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		233 317 000	233 317 000
Fond för yttre underhåll		3 171 035	2 264 423
Summa bundet eget kapital		236 488 035	235 581 423
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 788 409	159 782
Årets resultat		-799 926	-1 041 579
Summa fritt eget kapital		-2 588 335	-881 797
Summa eget kapital		233 899 700	234 699 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	153 781 669	112 967 449
Summa långfristiga skulder		153 781 669	112 967 449
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 587 592	534 280
Depositionsavgifter		41 800	36 400
Leverantörsskulder		478 688	332 774
Skatteskulder		1 169 045	1 158 765
Övriga skulder		321 084	329 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 403 176	2 269 901
Summa kortfristiga skulder		6 001 385	4 661 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		393 682 754	352 328 427

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-799 926	-1 041 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 037 979	3 979 694
Förändring skatteskuld/fordran		-259 153	272 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 978 900	3 210 165
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 760	-5 760
Förändring av kortfristiga fordringar		1 530 597	2 250 615
Förändring av leverantörsskulder		145 914	-103 266
Förändring av kortfristiga skulder		1 183 839	260 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 845 010	5 612 496
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-45 079 782	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		85 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 994 282	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		40 814 220	-934 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 814 220	-934 280
Årets kassaflöde		664 948	4 678 216
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		8 034 768	3 356 551
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		8 699 716	8 034 767

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstiden för byggnad har ändrat till 120 år med början år 2017

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bredbandsinstallation	15 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier och installationer	5 - 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 419 349	3 856 170
Hyror lokaler	5 682 286	5 627 256
P-plats och garage	454 640	452 940
Kabel-TV och bredband	191 800	210 200
Övriga objekt	6 000	5 991
Hyses- och avgiftsbortfall	-405 148	-407 430
	9 348 927	9 745 127

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	157 163	152 328
Trädgårdsskötsel	50 953	61 923
Städkostnader	173 812	181 817
Hyra av entrémattor	22 874	23 224
Snöröjning/sandning	76 736	108 372
Hisskostnader	122 865	127 568
Övriga serviceavtal	54 576	53 836
Reparationer	723 765	532 288
Reparation tvättstuga	23 367	15 428
Hissreparationer	20 346	11 553
Trädgård och utemiljö	44 785	6 075
Planerat underhåll	1 092 345	293 388
Fastighetsel	218 671	194 169
Uppvärmning	1 174 990	1 129 715
Vatten och avlopp	199 681	186 365
Avfallshantering	163 148	150 649

Försäkringskostnader	109 257	102 709
Tomträttsavgäld	69 900	838 800
Kabel-tv	77 382	75 876
Bredband	282 303	204 748
Hyra för garage	252 000	252 000
Förbrukningsinventarier	91 099	20 311
Förbrukningsmaterial	44 488	47 856
	5 246 506	4 770 998

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetskatt	436 000	436 000
Fastighetsavgift	151 225	145 820
Hemsida	7 143	7 943
Porto	6 975	8 681
Föreningsgemensamma kostnader	30 207	119 158
Revisionsarvode	25 400	20 096
Ekonomisk förvaltning	153 174	136 279
Bankkostnader	3 550	3 250
Juridisk konsultation	27 562	185 707
Underhållsplan	0	7 275
Medlems-/föreningsavgifter	4 867	4 827
Gåvor	1 652	2 111
Övriga poster	30 048	29 039
	877 803	1 106 186

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	193 311	132 100
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	56 144	42 730
	251 455	176 830

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	356 727 731	356 727 731
Inköp mark	43 235 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 962 806	356 727 731
Ingående avskrivningar	-16 037 441	-12 100 752
Årets avskrivningar	-2 994 974	-3 936 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 032 415	-16 037 441
Utgående redovisat värde	380 930 391	340 690 290
Taxeringsvärden byggnader	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärden mark	88 600 000	88 600 000
	250 600 000	250 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	544 332	544 332
Bredbandsinstallation	1 051 238	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 595 570	544 332
Ingående avskrivningar	-417 414	-374 408
Årets avskrivningar	-43 005	-43 005
Utgående ackumulerade avskrivningar	-460 419	-417 413
Utgående redovisat värde	1 135 151	126 919

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vinkraftsandelar	888 000	888 000
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	0	85 500
	888 000	973 500

57 st aktier à 1 500 kr såldes under år 2017

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	587 182	317 749
Periodiserad hyresrabatt	360 000	720 000
Avräkningskonto förvaltare	2 880 174	4 658 894
	3 827 356	5 696 643

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremie	77 709	70 402
Tomträttsavgäld	0	209 700
Kabel-TV	19 070	19 342
Serviceavtal	13 869	8 613
Garage	63 000	63 000
Bredband	81 277	50 985
Förvaltningsarvode	33 920	37 400
	288 845	459 442

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek, 927973			0	36 707 507
Stadshypotek, 974408			0	38 759 375
Stadshypotek, 919326			0	38 034 847
Stadshypotek 5083	0,48	2018-03-05	36 307 507	-534 280
Stadshypotek 49505	0,48	2018-09-28	38 662 477	0
Stadshypotek 997665	0,48	2018-01-30	37 701 277	0
Stadshypotek 999364	0,48	2018-02-01	42 698 000	0
Avgår kortfristig del			-1 587 592	-534 280
			153 781 669	112 433 169

Förfaller till betalning mer än ett år men mindre än fem år från balansdagen: 6 350 368 kr

Förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen: 147 431 301kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	79 426	66 662
Styrelsearvoden	186 147	130 000
Sociala avgifter	56 049	41 600
Revision	26 000	20 000
Fastighetsel	8 986	20 463
Fjärrvärme	178 311	168 876
Snöröjning o sandning	10 349	0
Övriga upplupna driftkostnader	43 706	31 702
Fastighetsskötsel o reparationer	50 973	48 051
Förutbetalda avgifter och hyror	1 763 230	1 742 547
	2 403 177	2 269 901

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	123 000 000	123 000 000
	123 000 000	123 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade investeringar under nästkommande år
Inga investeringar är planerade under nästkommande år.

Planerade underhåll under nästkommande år
Besiktning av brokonstruktionen.
Utbyte av luftfilterbyten till samtliga lägenheter.
Spolning av avloppsstammar.
Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i några av tvättstugorna.

För de närmaste därefter kommande åren är inga väsentliga åtgärder upptagna i planen.

Stockholm 2018-

Mattias Ahnlund

Stefan Hansson

Lars Magnusson

Agnes Skovdal

Malin Gard

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Stein
Godkänd revisor