

# Årsredovisning 2013

**BRF LORENSBERGSGATAN**  
769603-2114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Markus Ekbohm (Ordförande), Claes Sandgren (Kassör avflyttad), Mattias Malmqvist (Ledamot), Christian Groth (Ledamot), Björn Liljeqvist (Sekreterare), Andreas Valenti (Ledamot avflyttad), Marie Fors (Suppleant) och Mattias Wennlund (Suppleant).

### Revisorer

Ordinarie Marie Nordlander Parameter Revision  
Suppleant Anita Groth Brf Lorensbergsgatan  
Suppleant Catarina Holdar Brf Lorensbergsgatan

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan den 1 juni 2013 är Energibevakning AB.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring.

### Sammanträden

Under året har styrelsen haft elva protokollförda sammanträden.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 57 st medlemmar. Under året har 7 st överlåtelse skett.

### Föreningsinformation

Föreningen består av 41 st bostadsrätter, 1 st hyresrätter och 2 st lokaler. Dessutom finns 15 garageplatser för bil.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12 st	23 st	6 st	1 st
Total bostadsyta:	2 563 kvm		

Föreningens båda lokalkontrakt löper enligt följande:

Foto och reklam ca 50 kvm Årsvis, om ej uppsagt tre månader innan

Lager ca 35 kvm Outhyrt

### Utförda underhåll

Under 2013 har föreningen låtit renovera fasaderna.

### Planerade underhåll

Avvaktar utfall av pågående vindsprojektering. Åtgärder som identifierats men ännu inte tidsatts är bl. a renovering av hissar, elsystem och tak.

### Ekonomi

Avgiftshöjning kan inte uteslutas beroende på utfall av aktivitet under föregående rubrik.

### Arvode

Arvode utgår till styrelsemedlemmar inom en ram om 40 000 kronor enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma.

### Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga viktiga händelser har inträffat.

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-101 661
Ansamlad förlust	-3 552 855
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-3 654 516</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna  
att i ny räkning överförs

57 603
<u>-3 712 119</u>
<u>-3 654 516</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 376	1 356
Hysesintäkter		219	204
Övriga intäkter		74	57
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>1 669</u>	<u>1 616</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-189	-141
Reparation och underhåll	3	-70	-68
Taxebundna kostnader	4	-607	-591
Fastighetsförsäkring		-63	-60
Fastighetsskatt		-62	-62
Övriga driftskostnader	5	-173	-115
Kameral förvaltning		-46	-45
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-32	-51
Löner och övriga personalkostnader		-6	-13
Övriga kostnader		-48	-30
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-1 297</u>	<u>-1 175</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-316	-233
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>57</u>	<u>208</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	5
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-160	-157
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-1
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-159</u>	<u>-154</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-102</u>	<u>54</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-102</u>	<u>54</u>

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	37 544	36 814
Maskiner och inventarier	8	6	12
Pågående projekt		247	-138
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>37 796</u>	<u>36 688</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		26	26
Övriga kortfristiga fordringar		26	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45	108
Kassa och bank	10	2 070	279
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 168</u>	<u>413</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>39 964</u></u>	<u><u>37 100</u></u>

<b>Balansräkning</b>	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		32 518	32 518
Reservfond och fond för yttre underhåll		288	222
Upplåtelseavgifter		3 351	3 351
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 157</u>	<u>36 091</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad förlust		-3 553	-3 541
Årets resultat		-102	54
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 655</u>	<u>-3 487</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>32 502</u>	<u>32 604</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 000	4 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 000</u>	<u>4 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 193	323
Övriga kortfristiga skulder		15	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	253	173
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 462</u>	<u>496</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>39 964</u>	<u>37 100</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ansvarsförbindelser	14	14 500	14 500
		Inga	Inga

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2, Fastighetsskötsel**

	2013	2012
Besiktningar och service	12	11
Städning och fastighetsskötsel	177	124
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	0	5
<b>Summa</b>	<b>189</b>	<b>141</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2013	2012
Rep./underhåll fast	70	68
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>68</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2013	2012
El	36	42
Sophämtning	68	52
Vatten	46	46
Värme	456	451
<b>Summa</b>	<b>607</b>	<b>591</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2013	2012
Bredband	74	61
Kabel-TV	56	54
Självrisk	44	0
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>115</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2013	2012
Revisionsarvoden	12	11
Styrelsearvoden	20	40
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>51</b>



**Not 7, Byggnad och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	39 876	38 559
Inköp/aktiveringar	<u>1 039</u>	<u>1 317</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	40 915	39 876
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 062	-2 835
Årets avskrivningar	<u>-309</u>	<u>-227</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 372	-3 062
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	37 544	36 814
<b>I ackumulerade anskaffningsvärden ingår</b>		
Mark med	15 076	15 076
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 201	20 205
Taxeringsvärde mark	<u>28 360</u>	<u>27 240</u>
	47 561	47 445

**Not 8, Maskiner och inventarier**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>85</u>	<u>85</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	85	85
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-73	-67
Avskrivningar	<u>-6</u>	<u>-6</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-79	-73
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>6</u>	<u>12</u>

**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	18	18
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	14	14
Räntor	1	1
Vatten	0	0
Övriga poster	0	64
<b>Summa</b>	<u>45</u>	<u>108</u>

**Not 10, Kassa och bank**

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	2 070	168
Kassa och bank	0	110
<b>Summa</b>	<u>2 070</u>	<u>279</u>

**Not 11, Eget kapital (SEK)**

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	32 517 550	-	-	32 517 550
Upplåtelseavgifter	3 351 121	-	-	3 351 121
Fond, yttre underhåll	217 250	-	66 000	283 250
Reservfond	5 000	-	-	5 000
Balanserat resultat	-3 541 173	54 318	-66 000	-3 552 855
Årets resultat	54 318	-54 318	-101 661	-101 661
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<u>32 604 066</u>	<u>0</u>	<u>-101 661</u>	<u>32 502 405</u>

**Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

Stadshypotek	1 000 000 kr	2,99 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	3 000 000 kr	2,73 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	2 000 000 kr	3,83 % ränta per 2013-12-31.

**Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

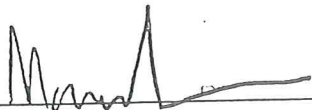
	2013-12-31	2012-12-31
El	3	3
Fastighetsskötsel	3	0
Fjärrvärme	60	75
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	112	55
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	52	32
Räntor	7	0
Sociala avgifter	12	6
Vatten	0	1
Övriga poster	4	0
<b>Summa</b>	<u>253</u>	<u>173</u>

**Not 14, Ställda säkerheter**

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	14 500	14 500
	<u>14 500</u>	<u>14 500</u>

Stockholm 2014-05-22

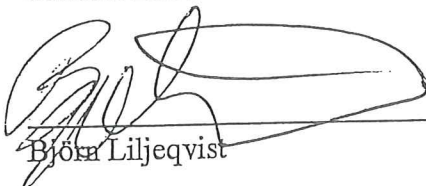
Ort och datum



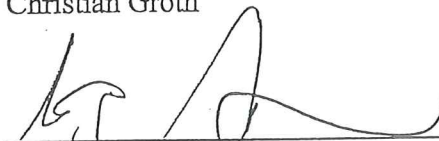
Markus Ekbohm



Christian Groth



Björn Liljeqvist



Mattias Malmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 22



Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lorensbergsgatan  
Org.nr. 769603-2114

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lorensbergsgatan för år 2013.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2014



Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor