

# Årsredovisning 2014

## BRF LORENSBERGSGATAN 769603-2114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Styrelsens sammansättning

Markus Ekbohm (Ordförande), Christian Groth (Kassör, avflyttad), Agneta Linde (Sekreterare) Mattias Malmqvist (Ledamot, avflyttad), Alp Jonsson (Ledamot), Björn Liljeqvist (Ledamot, Avflyttad), Joakim Lindblom (Ledamot), Toni Trajewski (Suppleant) Marianne Fihlmann (Suppleant) Johan Falk (Suppleant).

#### Revisorer

Ordinarie Marie Nordlander Parameter Revision  
Suppleant Toni Trajewski Brf Lorensbergsgatan  
Suppleant Marianne Fihlmann 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 14 protokollförda sammanträden.

#### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 57 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelser skett.

#### Föreningsinformation

Föreningen består av 41 st bostadsrätter, 1 st hyresrätt och 2 st lokaler. Föreningen innehar 15 st 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

Total stamspolning i samtliga tillgängliga lägenheter

#### Planerade underhåll

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

### 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

### Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 692 532	1 669 491	1 616 489	1 558 440
Årsresultat	-288 450	-101 661	54 318	-365 532
Soliditet, %	84	81	87	88
Yttre fond	340 853	283 250	217 250	330 000
Taxeringsvärde	47 561 000	47 561 000	47 445 000	47 445 000
Bostadsyta	2 563	2 563	2 563	2 563
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	555	547	539	539
Lån per kvm bostadsyta	2 341	2 341	1 561	1 561
Genomsnittlig skuldränta, %	2,80	3,20	3,94	3,01
Belåningsgrad, %	15,55	15,98	10,87	11,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-3 712 119
Årets resultat	-288 450
Totalt	<u>-4 000 569</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

57 603

Balanseras i ny räkning

-4 058 172

-4 000 569

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		1 693	1 669
Övriga intäkter		-0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>		<b>1 693</b>	<b>1 669</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-1 285	-1 164
Övriga kostnader	7	-72	-94
Löner och arvoden	8	-70	-38
Avskrivningar och nedskrivningar	9-10	-386	-316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 813</b>	<b>-1 612</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-120</b>	<b>57</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-168	-161
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168</b>	<b>-159</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-288</b>	<b>-102</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-288</b>	<b>-102</b>

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	38 581	37 544
Maskiner och inventarier	10	0	6
Pågående projekt		0	247
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 581</b>	<b>37 796</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 581</b>	<b>37 796</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		48	0
Övriga kortfristiga fordringar		160	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	131	45
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>339</b>	<b>97</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 032	2 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 032</b>	<b>2 070</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 371</b>	<b>2 168</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 952</b>	<b>39 964</b>

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		32 518	32 518
Upplåtelsekapital		4 522	3 351
Fond för yttre underhåll		346	288
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 386</b>	<b>36 157</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-3 712	-3 553
Årets förlust		-288	-102
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 001</b>	<b>-3 655</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 385</b>	<b>32 502</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 000	6 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		253	1 193
Övriga kortfristiga skulder		20	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	294	253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>567</b>	<b>1 462</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 952</b>	<b>39 964</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Totalt uttagna pantbrev		14 500	14 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>14 500</b>	<b>14 500</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

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

### 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 och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hysesintäkter, bostäder	41	41
Hysesintäkter, lokaler	38	38
Hysesintäkter, p-platser	140	138
Årsavgifter, bostäder	1 396	1 376
Övriga intäkter	77	76
<b>Summa</b>	<b>1 693</b>	<b>1 669</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Besiktning och service	15	12
Städning och fastighetsskötsel	148	177
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	1	0
<b>Summa</b>	<b>167</b>	<b>189</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer	122	70
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>70</b>

#### **Not 4, Planerade underhåll**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fasadrenovering	100	0
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

#### **Not 5, Taxebundna kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsel	33	36
Sophämtning	73	68
Uppvärmning	437	456
Vatten	74	46
<b>Summa</b>	<b>617</b>	<b>607</b>



<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bredband	82	74
Fastighetsförsäkringar	76	63
Fastighetsskatt	63	62
Kabel-TV	57	56
Självrisker	0	44
<b>Summa</b>	<b>278</b>	<b>299</b>

<b>Not 7, Övriga kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kameral förvaltning	47	46
Övriga förvaltningskostnader	25	48
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>94</b>

<b>Not 8, Löner och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Lagstadgade arb giv avg	13	6
Revisionsarvoden	17	12
Styrelsearvoden	40	20
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>38</b>

**Not 9, Byggnad och mark**

	2014	2013
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	40 915	39 876
Årets inköp	1 418	1 039
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>42 333</u>	<u>40 915</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 372	-3 062
Årets avskrivning	-381	-309
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-3 752</u>	<u>-3 372</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>38 581</u></u>	<u><u>37 544</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 076	15 076
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 201	19 201
Taxeringsvärde mark	28 360	28 360
<b>Summa</b>	<u><u>47 561</u></u>	<u><u>47 561</u></u>

**Not 10, Maskiner och inventarier**

	2014	2013
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	85	85
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<u>85</u>	<u>85</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-79	-73
Avskrivningar	-6	-6
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-85</u>	<u>-79</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>0</u>	<u>6</u>

**Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	168	160
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<u>168</u>	<u>161</u>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Bredband	18	18
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	14	14
Räntor	1	1
Vatten	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84	0
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>45</b>

### Not 13, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	32 518	-	-	32 518
Upplåtelseavgifter	3 351	-	1 171	4 522
Fond, yttre underhåll	283	-	58	341
Reservfond	5	-	-	5
Balanserat resultat	-3 553	-102	-58	-3 712
Årets resultat	-102	102	-288	-288
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>32 502</b>	<b>0</b>	<b>883</b>	<b>33 385</b>

### Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2,23 %	1 000	???
Stadshypotek	1,98 %	3 000	???
Stadshypotek	3,83 %	2 000	???
<b>Summa</b>	<b>2,64 %</b>	<b>6 000</b>	<b>???</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	15	12
El	3	3
Fastighetsskötsel	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	141	112
Löner	40	40
Räntor	0	7
Sociala avgifter	12	12
Uppvärmning	71	60
Utgiftsräntor	6	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	4
<b><i>Summa</i></b>	<b>294</b>	<b>253</b>

## Underskrifter

Stockholm 2015-06-24

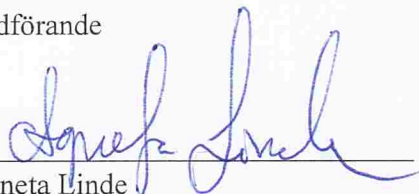
Ort och datum



Markus Ekbohm  
Ordförande



Alp Jonsson  
Fastighet



Agneta Linde  
Sekreterare



Marianne Fihlman  
Garage

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 06 - 24



Parameter Revision  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor