

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lorensbergsgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-09 bestått av:

Ordinarie	Anita Eriksson Groth	ordförande
	Åke Skoglund	
	Claes Sandgren	kassör
	Joakim Lindblom	teknisk ansvarig, avgått november 2006
	Mattias Nyström	

Suppleanter	Lena Hietanen
	Jan-Henrik Malmsjö

Fram till föreningsstämman var Jan-Henrik Malmsjö, Lena Hietanen, Erika Stark, Alp Jonsson och Helena Holmberg ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Staffan Wahnäs	KPMG
	Catarina Holdar	Föreningsrevisor

Suppleant	Frida Lauri
-----------	-------------

Valberedning

Erik Johansson
Christian Groth
Monica Danielsson
Charlotta Johansson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagssverket 2006-08-25.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Huggjärnet 22 bebyggdes 1926-27 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 42 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lägenhet och lokalerna är hyresrätter. Dessutom finns 15 garageplatser för bil.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök	23 st 2 rum och kök	6 st 3 rum och kök	1 st 4 rum och kök
Total bostadsyta: 2 563 kvm	Total lokalyta: 85 kvm		

Föreningens båda lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Foto- o reklamproduktion	ca 50	2007-10-01. Årsvis, om ej uppsagt tre mån innan.
Lager	ca 35	Outhyrd.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon ny andrahandsuthyrning.

Lägenhetsupplåtelse

Lägenhet nr 15 har upplåtits med bostadsrätt 2006-08-09 med tillträde 2006-10-01.
Köpeskilling 2 670 000 kronor avseende insats 895 332 kronor och upplåtelseavgift 1 774 668 kronor,
se not 11 och 12 bundet eget kapital.
Renovering av badrum inför upplåtelsen har belastat årets resultat med 106 750 kronor.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller av styrelsens ledamöter, varav två i förening.
Attesträtt har under året innehafts av Åke Skoglund, Claes Sandgren, Anita Eriksson Groth samt Joakim Lindblom.

Arvode utgår till styrelsemedlemmar inom en ram om 25.000:- enligt beslut vid ordinarie
föreningsstämma.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala t o m 2006-12-31.
Övertas fr o m 2007-01-01 av Conzignus AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Lars Holm Fastighetsförvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per den 31 december 2006 22 345 493 (22 116 142) kronor.
Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets
utgång (2006-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl. fastighetens bokförda värde, med
avdrag för föreningens skulder, från balans-räkningen per 2005-12-31.
Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-2 523 541
årets resultat	- 575 325
	-3 098 866

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	66 000
i ny räkning överföres	-3 164 866
	-3 098 866

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

Fastighetsskatt och inkomsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,5 % för inkomståret 2006 och sänks för inkomståret 2007-2008 till 0,4 %. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

För inkomståren 2007-2008 fryses underlaget för fastighetsskatten gällande bostadsdelen och blir högst detsamma som för inkomståret 2006.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Från och med inkomståret 2007 slopas schablonintäktsberäkningen.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 56 286 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 200 485 kronor avseende rörinspektion samt högtrycksspölning. Skattereduktion har erhållits med 79 416 kronor.

Renovering av badrum inför upplåtelse till bostadsrätt har belastat årets resultat med 106 750 kronor.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen skall tillsammans med entreprenör göra en projektering av vinden för att utreda om möjlighet finns att bygga vindsvåningar.

Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgifterna med 2,5 % fr.o.m 2006-07-01.

Genomsnittlig avgift per 06-12-31 kvarstår därmed till 526 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet. Enligt basbeloppet under år 2007 innebär detta en debitering av 1 008 kr för varje överlåtelse resp. 403 kr vid varje pantsättning.

		2006-01-01	2005-01-01
Resultaträkning	Not	-2006-12-31	-2005-12-31
Föreningens intäkter	1	1 531 348	1 501 399
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-284 105	-832 970
Driftkostnader	3	-903 762	-1 100 350
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-155 188	-166 949
Avskrivningar	5	-321 324	-321 324
Resultat före finansiella poster		-133 031	-920 194
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	26 024	15 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 321	-302 596
Resultat efter finansiella poster		-416 328	-1 207 595
Statlig skatt		-158 997	-157 762
Årets resultat		-575 325	-1 365 357

Balansräkning

Not 2006-12-31 2005-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	21 336 093	21 650 801
Mark		15 075 651	15 075 651
Maskiner och inventarier	8	14 345	20 961
		36 426 089	36 747 413

Summa anläggningstillgångar **36 426 089** **36 747 413**

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 715	4 789
Kundfordringar		794	0
Övriga fordringar	9	489	1 179 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 738	45 674
		55 736	1 229 973

Kassa och bank

Kassa och bank		1 532 365	1 189 891
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		9 456	51 737
		1 541 821	1 241 628

Summa omsättningstillgångar **1 597 557** **2 471 601**

Summa tillgångar **38 023 646** **39 219 014**

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		32 517 550	31 622 218
Reservfond		5 000	5 000
Upplåtelseavgifter	12	3 351 121	1 602 268
Yttre reparationsfond		0	132 000
Summa bundet eget kapital		35 873 671	33 361 486
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 523 541	-1 290 184
Årets resultat		-575 325	-1 365 357
Summa fritt eget kapital		-3 098 866	-2 655 541
Summa eget kapital		32 774 805	30 705 945
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	5 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 564	63 735
Skatteskulder		32 322	53 178
Övriga skulder	14	3 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	160 205	396 156
Summa kortfristiga skulder		248 841	513 069
Summa eget kapital och skulder		38 023 646	39 219 014
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 500 000	14 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	84 757	118 818
Hysesintäkter lokaler	40 176	40 128
Hysesintäkter garage	126 487	115 600
Hysesbortfall bostad	-18 240	0
Årsavgifter bostäder	1 279 771	1 207 530
Övriga ersättningar/intäkter	550	1 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 847	17 923
	1 531 348	1 501 399
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	56 286	51 283
Reparationer och underhåll enl underh.pl	200 485	781 687
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	-79 416	0
Renovering badrum inför upplåtelse till bostadsrätt	106 750	0
	284 105	832 970
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	83 155	81 872
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 195	71 588
OVK åtgärder	1 155	120 000
Yttre renhållning och snöröjning	6 508	15 562
Fastighetsel	54 717	56 199
Uppvärmning	407 970	408 667
Vatten	19 901	79 458

Brf Lorensbergsgatan
769603-2114

8(10)

Sophämtning	48 444	24 054
Fastighetsförsäkringar	28 731	24 546
Självrisk/rep. försäkringsskador	3 614	21 542
Kabel-TV	42 994	39 586
Fastighetsskatt	142 660	133 060
Övriga driftskostnader	27 718	24 215
	903 762	1 100 349

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	16 180	14 389
Överlåtelse/pantkostnad	18 825	17 923
Hyses- och kundförluster	31	14 412
Styrelse och mötesarvode	12 500	25 000
Revisionsarvode	19 625	13 000
Sociala avgifter	3 000	6 820
Förvaltningsarvode	64 036	62 656
Övriga externa tjänster	20 991	12 750
	155 188	166 950

5 Avskrivningar

Byggnad	209 708	209 708
Garage och gårdsrenovering m m år 4/20	105 000	105 000
Inventarier/verktyg år 18/20	1 399	1 399
Inventarier/verktyg 5-årig plan	5 217	5 217
	321 324	321 324

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 1% av anskaffningsvärdet.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	25 609	15 050
Överskatteränta ej skattepliktig	415	145
	26 024	15 195

7 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	23 070 753	23 070 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	23 070 753	23 070 753

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 419 952	-1 105 244
Årets avskrivningar enligt plan	-314 708	-314 708
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 734 660	-1 419 952

Utgående bokfört värde	21 336 093	21 650 801
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	12 166 000	12 166 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	16 200 000
	28 366 000	28 366 000

Anskaffningsvärde garage och gårdsrenovering 2 100 000 kr, restvärde 1 680 000 (1 785 000).

Brf Lorensbergsgatan
769603-2114

9(10)

8 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	54 056	49 096
Nyanskaffningar	0	4 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 056	54 056

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-33 095	-26 479
Årets avskrivningar enligt plan	-6 616	-6 616
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 711	-33 095

Utgående bokfört värde	14 345	20 961
-------------------------------	---------------	---------------

9 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	489	510
Likvidavräkning lgh 41	0	1 179 000
	489	1 179 510

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	37 481	28 731
Förutbetald ränteutgift	0	620
Förutbetald kabel-tv	11 070	10 611
Övriga interimfordringar	1 187	5 712
	49 738	45 674

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 622 218	1 607 268	132 000	-1 290 184	-1 365 357
Ökning av insatskapital	895 332	1 748 853			
Disposition av föregående års resultat			-132 000	-1 233 357	1 365 357
Årets resultat					-575 325
Belopp vid årets utgång	32 517 550	3 356 121	0	-2 523 541	-575 325

12 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt nr 39, 24, 41 och 15 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 3 473 049 kr.

Avgår 121 928 kr avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

13 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek AB - 3,74% - 2007-01-02	2 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB - 5,57% - 2010-12-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB - 2,80% - 2008-09-30	0	2 000 000
	5 000 000	8 000 000

Brf Lorensbergsgatan
769603-2114

10(10)

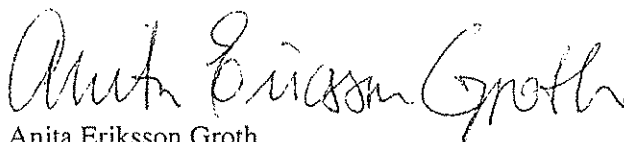
14 Övriga skulder

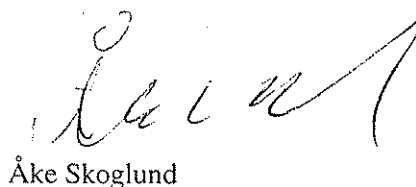
Källskatt	3 750	0
-----------	-------	---


15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

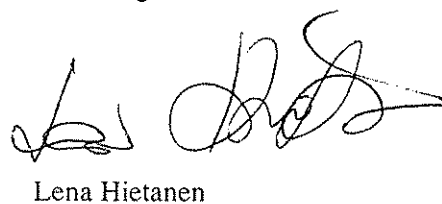
Upplupna löner och arvoden	0	25 000
Upplupna sociala avgifter	3 205	6 820
Förutbetalda hyror och avgifter	77 834	91 840
Upplupna avtalskostnader	2 854	6 329
Beräknat arvode för revision	13 500	12 500
Upplupen uppvärmning	42 834	52 097
Upplupna elavgifter	8 803	8 598
Upplupen renhållning	2 931	7 994
Upplupna reparationer/underhåll	4 732	182 228
Upplupna övriga kostnader	3 512	2 750
	160 205	396 156

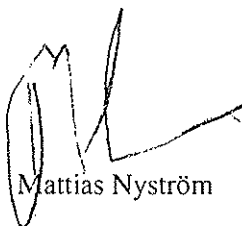
Stockholm den 23/4-2007


Anita Eriksson Groth


Åke Skoglund


Claes Sandgren


Lena Hietanen


Mattias Nyström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Staffan Wahnäs
Auktoriserad revisor

Catarina Holdar
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lorensbergsgatan

Org nr 769603-2114

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lorensbergsgatan för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 23/5 2007

Staffan Wahnäs
Staffan Wahnäs
Auktoriserad revisor


Catarina Holdar
Revisor

4889 BRF Lorensbergsgatan
Stockholm

	RESULTAT 2005	RESULTAT 2006	BUDGET 2007
Hysesintäkter bostäder	119	66	38
Hysesintäkter lokaler	40	40	40
Hysesintäkter garage	116	126	135
Årsavgifter bostäder	1 207	1 280	1 323
Övriga intäkter	1	1	0
Fakturerade kostnader	18	18	0
RÖRELSENS INTÄKTER	1 501	1 531	1 536
Fast.skötsel entr.	34	37	35
Fast.skötsel entr. utöver avtal	72	36	55
Städning entr.	48	46	36
Rensning ventilation	120	1	
Grovsopor	15	7	8
Rep/underhåll löpande	28	32	50
Rep/underhåll hyresbostäder	0	0	0
Rep/underhåll/serviceavtal hissar	23	24	25
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	782	200	150
Underhåll bostäder för försäljning			
Avgår erhållna bidrag för rep ./.		-79	
Renovering BR för försäljning	0	107	0
Rep enl underhållsplan	0	0	0
Avgår att aktivera ./.	0	0	0
Elavgifter	56	54	58
Uppvärmning	409	408	425
Vatten & avlopp	79	20	60
Sophämtning	24	48	50
Försäkringar	25	29	37
Rep försäkringssk/självrisk	21	4	80
Löpande kostn. kabel-TV	40	43	45
Fastighetsskatt	133	143	117
Övr driftkostnader	24	28	10
Hysesförlust	14	0	0
Styrelsearvode	25	12	25
Revisionsarvode	13	20	14
Förvaltningsarvoden	63	64	64
Överlåt/pantkostn	18	19	0
Adm. kontor, övrigt	14	16	14
Konsultarvoden	0	0	0
Övr externa tjänster	13	21	10
Löner	0	0	0
Arb.giv. avgift.	7	3	8
Avskrivning byggnad	210	210	210
Avskrivning om o tillbyggnad	105	105	105
Avskrivning inventarier	6	6	7
RÖRELSENS KOSTNADER	2 421	1 664	1 698
RÖRELSENS RESULTAT	-920	-133	-162

Ränteint/övr fin intäkter ./.	-15	-26	-20
Räntekostn./övr. finans kostn	302	309	250
Statlig skatt	158	159	6
RESULTAT	-1 365	-575	-398
Reservering till yttre reparationsfond	66	66	66
	-1 431	-641	-464

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSavgifter: FROM:
Kabel-TV 0% FROM:

Genomsnittlig avgift per 06-12-31 uppgår till 526 kr/kvm.