

# Årsredovisning 2011

## BRF LORENSBERGSGATAN 769603-2114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Åke Skoglund Ordförande

Claes Sandgren Kassör

Björn Liljeqvist Sekreterare

Markus Ekbohm Fastighet

Christian Groth

Peter Sakar

Kristofer Rogers

Andreas Valenti Suppleant

Madelene Olsson Suppleant

Andrés Saavedra Pino Suppleant

### Revisorer

Ordinarie Marie Nordlander Parameter Revision

Suppleant Anita Groth Brf Lorensbergsgatan

Suppleant Catarina Holdar Brf Lorensbergsgatan

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Teknisk förvaltare är Lars Holm Fastighetsförvaltning AB

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 58 st medlemmar. Under året har 5 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 2011 har föreningen installerat spaltventiler i samtliga lägenheter och genomfört omfattande renovering av kungsbalkongerna samt reparerat delar av fasaden inåt gården.

### Planerade underhåll

Under 2012 har föreningen planerat renovera samtliga fönster samt installera bredband. Det senare är redan genomfört.

### Ekonomi

För kommande år planeras inga avgiftshöjningar.

### Arvode

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

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-365 532
Balanserad förlust	-3 288 390
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-3 653 923</u>

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

66 000
-178 750
<u>-3 541 173</u>
<b>-3 653 923</b>

**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.

## Resultaträkning

Not 2011 2010

### Nettoomsättning

Årsavgifter		1 356	1 356
Hysesintäkter		203	202
Övriga intäkter		-0	-0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 558</u>	<u>1 558</u>

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel	2	-162	-179
Reparation och underhåll	3	-494	-154
Taxebundna kostnader	4	-585	-608
Fastighetsförsäkring		-51	-48
Fastighetsskatt		-59	-58
Övriga driftskostnader	5	-53	-50
Kameral förvaltning		-43	-43
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-51	-51
Löner och övriga personalkostnader		-13	-13
Övriga kostnader		-70	-16
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 582</u>	<u>-1 221</u>

Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-230	-229
--	------	------	------

### RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

-254 108

### Resultat från finansiella investeringar

Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-120	-187
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-112</u>	<u>-187</u>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-366 -79

### ÅRETS FÖRLUST

-366 -79

## Balansräkning

Not 2011-12-31 2010-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	35 724	35 867
Maskiner och inventarier	8	18	24
Pågående projekt		51	43
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>35 794</u>	<u>35 934</u>

#### Omsättningstillgångar

Kund- och avgiftsfordringar		5	53
Skattefordringar		29	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91	79
Kassa och bank	10	999	2 033
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 124</u>	<u>2 176</u>

### SUMMA TILLGÅNGAR

36 918 38 109

## Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<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		335	269
Upplåtelseavgifter		3 351	3 351
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 204</u>	<u>36 138</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad förlust		-3 288	-3 143
Årets förlust		-366	-79
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 654</u>	<u>-3 222</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>32 550</u>	<u>32 915</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	4 000	4 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		187	954
Övriga kortfristiga skulder		3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	178	240
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>368</u>	<u>1 194</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>36 918</u>	<u>38 109</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
	14	14 500	14 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		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	4-5 %
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 1 302 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 föreningsstämman 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**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Besiktningar och service	14	13
Snöskottning	2	50
Städning och fastighetsskötsel	126	115
Trädgårdsarbete	2	2
Övrigt	19	0
<b>Summa</b>	<b>162</b>	<b>179</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rep./underhåll fast	494	154
<b>Summa</b>	<b>494</b>	<b>154</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
El	60	51
Sophämtning	72	68
Vatten	43	43
Värme	410	446
<b>Summa</b>	<b>585</b>	<b>608</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Kabel-TV	53	50
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>50</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Revisionsarvoden	11	11
Styrelsearvoden	40	40
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>51</b>

**Not 7, Byggnad och mark**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	38 478	38 478
Inköp/aktiveringar	<u>82</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	38 559	38 478
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 611	-2 388
Årets avskrivningar	<u>-224</u>	<u>-223</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 835	-2 611
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>35 724</b>	<b>35 867</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	15 076	15 076
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 205	20 205
Taxeringsvärde mark	<u>27 240</u>	<u>27 240</u>
	<b>47 445</b>	<b>47 445</b>

**Not 8, Maskiner och inventarier**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	85	85
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>85</u>	<u>85</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-61	-55
Avskrivningar	<u>-6</u>	<u>-6</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-67	-61
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>18</u>	<u>24</u>

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

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga poster	91	79
<b>Summa</b>	<u>91</u>	<u>79</u>

### Not 10, Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	342	0
Kassa och bank	658	2 033
<b>Summa</b>	<u>999</u>	<u>2 033</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	264 000	-	66 000	330 000
Reservfond	5 000	-	-	5 000
Balanserat resultat	-3 143 438	-78 952	-66 000	-3 288 390
Årets resultat	-78 952	78 952	-365 532	-365 532
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<u>32 915 281</u>	<u>0</u>	<u>-365 532</u>	<u>32 549 748</u>

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

Stadshypotek	1 000 000 kr	3,76 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
Stadshypotek	3 000 000 kr	4,43 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.

### Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	4	6
Fjärrvärme	46	68
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	83	75
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	32	32
Räntor	1	0
Sociala avgifter	6	6
Övriga poster	6	52
<b>Summa</b>	<u>178</u>	<u>240</u>

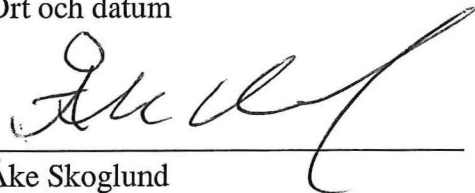
### Not 14, Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	14 500	14 500
	<u>14 500</u>	<u>14 500</u>

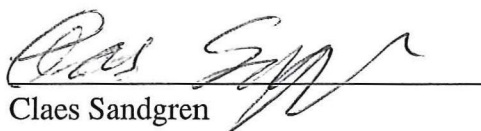
## Underskrifter

Stockholm 120530

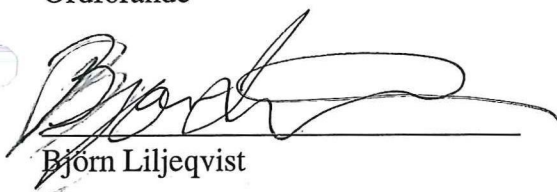
Ort och datum



Åke Skoglund  
Ordförande



Claes Sandgren



Björn Liljeqvist



Markus Ekborn



Christian Groth



Kristofer Rogers



Peter Sakar

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 05 - 31



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 2011.

#### *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 2011 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 2011.

### ***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 revisionssed 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 31 maj 2012



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor