

Årsredovisning 2012

BRF LORENSBERGSGATAN 769603-2114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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

Kristofer Rogers	Ordförande
Claes Sandgren	Kassör
Björn Liljeqvist	Sekreterare
Markus Ekbohm	Fastighet
Agneta Linde	Suppleant
Mattias Wennlund	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 57 st medlemmar. Under året har 2 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 2012 har föreningen renoverat samtliga fönster och installerat ett fastighetsnät för bredband.

Avloppsstammarna har filmats och bedömdes vara i gott skick. Ny filmning av stammarna bör göras inom en 10-årsperiod.

Planerade underhåll

Under 2013 planerar föreningen att renovera fasaderna.

Ekonomi

För kommande år planeras en avgiftshöjning.

Arvode

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

Nya stadgar

Under året har tre extrastämmor utöver årsstämman hållits. På dessa stämmor har beslutats att införa följande tillägg under 4§ i stadgarna:

Styrelsen kan att i årsavgiften ingående ersättning för bredband, TV och telefoni skall erläggas med lika belopp för per lägenhet. Vad gäller bredband och TV kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

För lägenheter med balkong uppförda efter föreningens bildande får årsavgiften vara förhöjd med en balkongavgift per balking. Balkongavgiften ska täcka framtida underhållsbehov och får högst vara 1% av gällande prisbasbelopp.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ny teknisk förvaltare är från och med 2013-06-01 Energibevakning AB.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och reviderats.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	54 318
Ansamlad förlust	-3 541 173
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-3 486 855</u>

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

66 000
<u>-3 552 855</u>
<u>-3 486 855</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.

2012
2011
2010

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including 'mm', 'KE', and 'KE'.

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 356	1 356
Hysesintäkter		204	203
Övriga intäkter		57	-0
Summa nettoomsättning		1 616	1 558
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-141	-162
Reparation och underhåll	3	-68	-494
Taxebundna kostnader	4	-591	-585
Fastighetsförsäkring		-60	-51
Fastighetsskatt		-62	-59
Övriga driftskostnader	5	-115	-53
Kameral förvaltning		-45	-43
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-51	-51
Löner och övriga personalkostnader		-13	-13
Övriga kostnader		-30	-70
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 175	-1 582
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-233	-230
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		208	-254
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-157	-120
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		-154	-112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		54	-366
ÅRETS VINST		54	-366

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad och mark	7	36 814	35 724
Maskiner och inventarier	8	12	18
Pågående projekt		1 033	51
Summa anläggningstillgångar		37 859	35 793

Omsättningstillgångar

Kund- och avgiftsfordringar		0	5
Skattefordringar		26	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	108	91
Kassa och bank	10	279	999
Summa omsättningstillgångar		413	1 124
SUMMA TILLGÅNGAR		38 272	36 918

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		32 518	32 518
Reservfond och fond för yttre underhåll		222	335
Upplåtelseavgifter		3 351	3 351
Ej fastställda insatser/upplåtelseavg		1 171	0
Summa bundet eget kapital		37 262	36 204
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-3 541	-3 288
Årets vinst		54	-366
Summa ansamlad förlust		-3 487	-3 654
SUMMA EGET KAPITAL		33 775	32 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 000	4 000
Summa långfristiga skulder		4 000	4 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		323	187
Övriga kortfristiga skulder		1	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	173	178
Summa kortfristiga skulder		496	368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 272	36 918
Ställda säkerheter	14	14 500	14 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

mm
P
L
NE
K

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	5-20 %

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 1 365 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

	2012	2011
Besiktningar och service	11	14
Snöskottning	0	2
Städning och fastighetsskötsel	124	126
Trädgårdsarbete	1	2
Övrigt	5	19
Summa	141	162

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	68	494
Summa	68	494

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	42	60
Sophämtning	52	72
Vatten	46	43
Värme	451	410
Summa	591	585

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Bredband	61	0
Kabel-TV	54	53
Summa	115	53

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	11	11
Styrelsearvoden	40	40
Summa	51	51

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'D', 'Bel', and 'KR'.

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 559	38 478
Inköp/aktiveringar	1 317	82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 876</u>	<u>38 559</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 835	-2 611
Årets avskrivningar	-227	-224
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 062</u>	<u>-2 835</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>36 814</u>	<u>35 724</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	15 076	15 076
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 205	20 205
Taxeringsvärde mark	27 240	27 240
	<u>47 445</u>	<u>47 445</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85	85
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>85</u>	<u>85</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67	-61
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-73</u>	<u>-67</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>12</u>	<u>18</u>

f mm
32 10
kr

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bredband	18	0
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	14	13
Räntor	1	0
Övriga poster	64	67
Summa	108	91

Not 10, Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	168	342
Kassa	0	1
Kassa och bank	110	657
Summa	279	999

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	330 000	-	-112 750	217 250
Obs Eget kapital	0	1 171 333	-	1 171 333
Reservfond	5 000	-	-	5 000
Balanserat resultat	-3 288 390	-365 532	112 750	-3 541 173
Årets resultat	-365 532	365 532	54 318	54 318
Eget kapital 2012-12-31	32 549 748	1 171 333	54 318	33 775 399

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	1 000 000 kr	3,46 % ränta per 2012-12-31.
Stadshypotek	3 000 000 kr	3,28 % ränta per 2012-12-31.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
EI	3	4
Fjärrvärme	75	46
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	55	83
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	32	32
Räntor	0	1
Sociala avgifter	6	6
Vatten	1	0
Övriga poster	0	6
Summa	173	178

Not 14, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	14 500	14 500
	14 500	14 500

Handwritten signature and initials in blue ink.

Underskrifter

2013-05-22 Stockholm
Ort och datum



Kristofer Rogers
Ordförande



Claes Sandgran



Markus Ekbon



Björn Liljeqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 05 - 22



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 2012.

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 2012 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 2012.

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 2013



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor