

Årsredovisning 2015

BRF LORENSBERGSGATAN
769603-2114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-06-24.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Huggjärnet på adressen Lorensbergsgatan 1 i Stockholm. Föreningen har 42 lägenheter om totalt 2 563 kvm och 2 lokaler om 85 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Markus Ekbohm	Ordförande
Toni Trajcevski	ledamot
Peter Sakar	suppleant
Alp Johnsson	ledamot
Agneta Linde	ledamot
Joakim Lindblom	ledamot
Martin Carlson	suppleant

Valberedning

Erika Wessman

Lena Hietanen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av 2 i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

feb 2015 - okt 2015 Pga Vattenskada i lgh 24, arbeten utförda av Gärdets Bygg och Ocab
Sommaren 2015 Installation av kodlås på dörren till gården - Låsborgen

Planerade underhåll

Våren 2016 Installation av bergvärme, leverantör: Gron Närvärme
Våren 2016 - Installation av säkerhetsdörrar, elektroniskt passagesystem, digitala brevlådor samt
hösten 2017 webbaserat tvättbokning, målning & renovering av trapphus - Säker Bostad
Hösten 2016 - Exploatering av vinden för nya bostadsrätter, renovering av hissar samt dragning av
2017 hiss till vind och till källarplan - Byggaren och entreprenören Jan Kollberg

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Tidigare fanns 2 hyreslokaler, men 1 sades upp för att kunna bygga nya förråd till medlemmarna på nedre källarplan). Föreningen har 15 garageplatser för bil.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Nytt lån 2016

Investeringen i Bergvärme och Säkerhetsdörrar med tillhörande projekt uppgår till 5,2 mSEK. Föreningen har tagit nytt lån hos Handelsbanken för att finansiera detta. Lånebeloppet är på 5mSEK. Löptid 3 månader med en ränta på 1,19 %. Amorteringsfritt. Tanken är att amortera av lånet så snabbt som möjligt när vi fått resten av likviden för vinden vid Kollbergs tillträde.

Vinden

Vinden är på 250 kvm och har sålts för 4,6mSEK i syfte att bygga bostadsrätter på ytan. I entreprenaden ingår även relaterade projekt såsom flytt av förråd till nedre källaren samt renovering av hissar och dragning av hiss till vind och källarplan.

Intäkten skall användas till att amortera av lånet för bergvärme och säkerhetsdörrar. Avgifterna för de nya bostadsrätterna kommer att ge föreningen ett positivt tillskott framöver. Under 2015 har styrelsen arbetat intensivt med att få till ett så bra avtal som möjligt och som tillvaratar föreningens intressen. Styrelsen har för detta tagit hjälp av Fastighetsägarna med projektledning och juridisk kompetens.

Vattenskadan lgh 24.

Renovering av våtrum och ventilation som i tidigare medlemmars försorg inte har använt sig av auktoriserad personal. Detta har resulterat i merkostnader för föreningen i form av återställning av vattenskada och juridiska kostnader. Under 2016 kommer föreningen att begära skadestånd av tidigare medlemmar.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i befintliga avtal.

3 nya avtal har träffats under slutet av 2015 för att förbättra ekonomin och genomföra åtgärder som beslutats på tidigare årsstämmor.

1) Bergvärme med Gron Närvärme. Projektet påbörjades i februari/mars och pågår tom maj 2016. Installationen kommer att minska föreningens kostnader för uppvärmning. I projektet ingår även värmeslingor vid nedfarten till garaget samt uppställning av sopkärl till vänster om garageuppfarten. Detta kommer underlätta underhållet och minska kostnaderna för sophantering.

Idag kostar fjärrvärmen för föreningen ca 485 tkr per år. Beräknad elkostnad för värmepumparna ligger på ca 150 tkr/år och fjärrvärme (spetsvärme) någonstans mellan 25-50 tkr/år.

2) Säkerhetsdörrar, elektronisk passagesystem och webbaserat system för tvättbokning, samt renovering av trapphus med Säker Bostad. Vid en tidigare stämma bestämdes det att vi skulle införa säkerhetsdörrar. Installationen av dörrarna gjordes i april 2016 och pågår till sommaren. Styrelsen ville ha säkerhetsdörrarna på plats innan vindsbygget påbörjas för att minska byggljudet för medlemmarna. Sista etappen av renoveringen av trapphuset kommer att avslutas efter vindsbyggnationen.

3) Exploatering av vinden som förvärvats av byggaren/entreprenören Jan Kollberg. Projektet förväntas dra igång med bygge av förråd i nedre källaren under våren/sommaren 2016.

4) Hyresgästen för lagerlokalen har sagts upp under 2016, då lokalen ska användas till förråd.

5) Hyreshöjning för lokalen med ingång från Pålundsgatan.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 688	1 693	1 669	1 616
Årsresultat	-556	-288	-102	54
Soliditet, %	83	84	81	87
Yttre fond	398	341	283	217
Taxeringsvärde	47 561	47 561	47 561	47 445
Bostadsyta, kvm	2 563	2 563	2 563	2 563
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	555	555	547	539
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 341	2 341	2 341	1 561
Genomsnittlig skuldränta, %	2,25	2,80	3,20	3,94
Belåningsgrad, %	15,71	15,55	15,98	10,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 10 and some illegible scribbles.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 058
Årets resultat	-551
Totalt	-4 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll

58

Balanseras i ny räkning

-4 667

-4 609

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 688	1 693
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		1 688	1 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 425	-1 285
Övriga externa kostnader	7	-247	-89
Personalkostnader	8	-52	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381	-386
Summa rörelsekostnader		-2 104	-1 813
Rörelseresultat		-417	-120
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-135	-168
Summa finansiella poster		-135	-168
Resultat efter finansiella poster		-551	-288
Årets resultat		-551	-288

År. 11 MB AA

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	38 200	38 581
Pågående projekt		527	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 727	38 581
Summa anläggningstillgångar		38 727	38 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23	48
Skattefordringar		4	5
Övriga fordringar	11	21	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	143	131
Summa kortfristiga fordringar		191	339
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 114	1 032
Summa kassa och bank		1 114	1 032
Summa omsättningstillgångar		1 305	1 371
Summa tillgångar		40 032	39 952

8/2 TT 10 AS

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 500	37 040
Uppskrivningsfond		5	5
Fond för yttre underhåll		398	341
Summa bundet eget kapital		37 903	37 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 058	-3 712
Årets resultat		-551	-288
Summa fritt eget kapital		-4 609	-4 001
Summa eget kapital		33 294	33 385
Avsättningar			
Avsättningar		25	20
Summa avsättningar		25	20
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 000	6 000
Summa långfristiga skulder		6 000	6 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		375	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	338	294
Summa kortfristiga skulder		713	547
Summa eget kapital och skulder		40 032	39 952
Ställda säkerheter	16	14 500	14 500

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "TT" and "A".

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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 resultatdisposition. 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 på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	41	41
Hysesintäkter, lokaler	41	41
Hysesintäkter, p-platser	135	140
Årsavgifter, bostäder	1 396	1 396
Övriga intäkter	74	74
Summa	1 688	1 693

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	26	15
Städning och fastighetsskötsel	137	148
Trädgårdsarbete	2	3
Övrigt	52	1
Summa	216	167

Not 3, Reparationer	2015	2014
Försäkringsskador	138	0
Reparationer	174	122
Summa	311	122

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Vindsprojektering	0	0
Partiellt stambyte 1B NBKällaren	27	0
Fasadrenovering	0	100
Summa	27	100

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	33	33
Sophämtning	76	73
Uppvärmning	431	437
Vatten	54	74
Summa	594	617

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	72	82
Fastighetsförsäkringar	83	76
Fastighetsskatt	64	63
Kabel-TV	57	57
Summa	276	278

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Juridiska kostnader	124	3
Kameral förvaltning	49	47
Konsultkostnader	11	3
Revisionsarvoden	14	17
Övriga förvaltningskostnader	48	19
Summa	247	89

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	12	13
Styrelsearvoden	40	40
Summa	52	53

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135	168
Summa	135	168

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	42 333	40 915
Årets inköp	0	1 418
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 333	42 333
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 752	-3 372
Årets avskrivning	-381	-381
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 133	-3 752
Utgående restvärde enligt plan	38 200	38 581
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 076</i>	<i>15 076</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 201	19 201
Taxeringsvärde mark	28 360	28 360
Summa	47 561	47 561

Not 11, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Att vidarefakturera	-0	135
Skattekonto	21	21
Summa	21	156

Handwritten signature and initials: *TT*, *AD*, *2015*

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	15	18
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	15	14
Räntor	1	1
Vatten	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100	84
Summa	143	131

Not 13, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	32 518	-	-	32 518
Upplåtelseavgifter	4 522	-	-	4 522
Fond, yttre underhåll	341	-	58	398
Upplåtelse Söld vind	0	460	-	460
Reservfond	5	-	-	5
Balanserat resultat	-3 712	-288	-58	-4 058
Årets resultat	-288	288	-551	-551
Eget kapital	33 385	460	-551	33 294

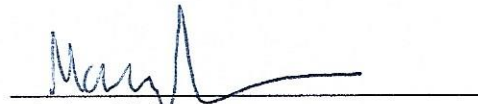
Not 14, Skulder till kreditinstitut	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	3,83 %	2 000	2 000
Stadshypotek	1,2 %	3 000	3 000
Stadshypotek	1,2 %	1 000	1 000
Summa		6 000	6 000


Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	3	3
Fastighetsskötsel	6	3
Förutbetalda avgifter/hyror	141	141
Löner	80	40
Sociala avgifter	25	12
Uppvärmning	62	71
Utgiftsräntor	7	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	3
Summa	338	294

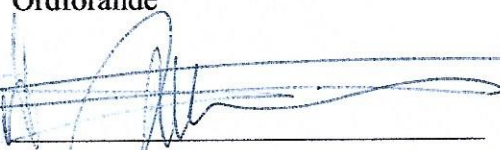
Not 16, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 500	14 500
Summa	14 500	14 500

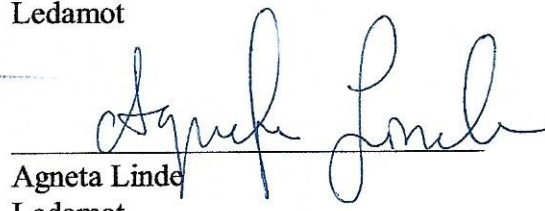
Underskrifter


Stockholm 10/5 - 2016
Ort och datum


Markus Ekbom
Ordförande

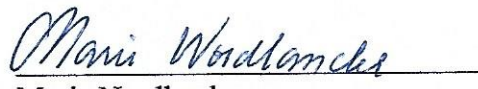

Toni Trajcevski
Ledamot


Alp Johnsson
Ledamot


Agneta Linde
Ledamot


Joakim Linblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 11


Marie Nordlander
Revisor

Avskt.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan för år 2015.

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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lorensbergsgatan för år 2015.

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 11 maj 2016



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor