

# Årsredovisning 2016

**BRF LORENSBERGSGATAN**  
769603-2114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om 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 Ekbom	Ordförande
Toni Trajceviski	ledamot
Peter Sakar	ledamot
Martin Carlson	ledamot
Magnus Schmiedtke	ledamot
Philip Smith	suppleant
Agneta Linde	suppleant

#### Valberedning

Erika Wessman

Cim Sabel

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Marie Nordlander Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 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 räkenskapsåret**

### 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 Pålsundsgatan.

#### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 682	1 688	1 693	1 669
Resultat efter fin. poster	-1 288	-551	-288	-102
Soliditet, %	75	83	84	81
Yttre fond	456	398	341	283
Taxeringsvärde	60 015	47 561	47 561	47 561
Bostadsyta, kvm	2 563	2 563	2 563	2 563
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	555	555	555	547
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 292	2 341	2 341	2 341
Genomsnittlig skuldränta, %	2,02	2,25	2,80	3,20
Belåningsgrad, %	29,09	15,71	15,55	15,98

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

**Förändringar i eget kapital**

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	32 518	-	3 250	35 768
Upplåtelseavgifter	4 522	-	1 350	5 872
Fond, yttre underhåll	398	-	58	456
Obs-konto eget kapital	460	-460	-	0
Reservfond	5	-	-	5
Balanserat resultat	-4 058	-551	-58	-4 667
Årets resultat	-551	551	-1 288	-1 288
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>33 294</i></b>	<b><i>-460</i></b>	<b><i>3 312</i></b>	<b><i>36 146</i></b>

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 667
Årets resultat	-1 288
<b>Totalt</b>	<b>-5 955</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	180
Balanseras i ny räkning	-6 135
	<b>-5 955</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		1 682	1 688
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 682</b>	<b>1 688</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-2 274	-1 425
Övriga externa kostnader	7	-143	-247
Personalkostnader	8	0	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381	-381
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 798</b>	<b>-2 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 116</b>	<b>-417</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-172	-135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-172</b>	<b>-135</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 288</b>	<b>-551</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 288</b>	<b>-551</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	37 820	38 200
Pågående projekt		4 180	527
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>42 000</i>	<i>38 727</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>42 000</i>	<i>38 727</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	23
Övriga fordringar	11	4	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	148	143
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>157</i>	<i>191</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 748	1 114
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 748</i>	<i>1 114</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>5 906</i>	<i>1 305</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>47 906</b>	<b>40 032</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 640	37 500
Uppskrivningsfond		5	5
Fond för yttre underhåll		456	398
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>42 101</i>	<i>37 903</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 667	-4 058
Årets resultat		-1 288	-551
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 955</i>	<i>-4 609</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>36 146</i></u>	<u><i>33 294</i></u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		30	25
<i>Summa avsättningar</i>		<i>30</i>	<i>25</i>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 000	6 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>11 000</i>	<i>6 000</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		419	375
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	311	338
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>730</i>	<i>713</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>47 906</b></u>	<u><b>40 032</b></u>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

### 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 %

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hysesintäkter, bostäder	41	41
Hysesintäkter, lokaler	42	38
Hysesintäkter, p-platser	135	135
Årsavgifter, bostäder	1 396	1 396
Övriga intäkter	68	77
<b>Summa</b>	<b>1 682</b>	<b>1 688</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Besiktning och service	8	26
Snöskottning	12	0
Städning och fastighetsskötsel	127	137
Trädgårdsarbete	1	2
Övrigt	34	52
<b>Summa</b>	<b>183</b>	<b>216</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringsskador	127	138
Reparationer	174	174
<b>Summa</b>	<b>301</b>	<b>311</b>

#### **Not 4, Planerade underhåll**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Uppdaterad kodlås entreport	9	0
Säkerhetsdörrar renovering trapphus digitala brev	821	0
fuktskada Lgh 24	29	0
lgh 24	39	0
Partiellt stambyte 1B NBKällaren	0	27
<b>Summa</b>	<b>898</b>	<b>27</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsel	110	33
Sophämtning	93	76
Uppvärmning	345	431
Vatten	60	54
<b>Summa</b>	<b>607</b>	<b>594</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bredband	60	72
Fastighetsförsäkringar	99	83
Fastighetsskatt	67	64
Kabel-TV	59	57
<b>Summa</b>	<b>285</b>	<b>276</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Förbrukningsmaterial	37	0
Juridiska kostnader	0	124
Kameral förvaltning	50	49
Konsultkostnader	0	11
Revisionsarvoden	16	14
Övriga förvaltningskostnader	41	48
<b>Summa</b>	<b>143</b>	<b>247</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sociala avgifter	0	12
Styrelsearvoden	0	40
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	172	135
<b>Summa</b>	<b>172</b>	<b>135</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	42 333	42 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 333	42 333
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 133	-3 752
Årets avskrivning	-381	-381
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 514	-4 133
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 820</u>	<u>38 200</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 076	15 076

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 571	19 201
Taxeringsvärde mark	37 444	28 360
<b>Summa</b>	<b>60 015</b>	<b>47 561</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattefordringar	0	4
Skattekonto	3	21
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>25</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Bredband	15	15
Försäkringspremier	103	0
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	15	15
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	100
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>143</b>

#### Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Stadshypotek	2017-02-28	3,83 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2017-01-05	1,30 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2017-01-30	1,30 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2017-03-19	1,19 %	5 000	
<b>Summa</b>			<b>11 000</b>	<b>6 000</b>

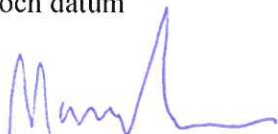
<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	27	3
Fastighetsskötsel	3	6
Förutbetalda avgifter/hyror	141	141
Löner	80	80
Sociala avgifter	25	25
Uppvärmning	10	62
Utgiftsräntor	8	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>311</b>	<b>338</b>

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 500	14 500
<b>Summa</b>	<b>14 500</b>	<b>14 500</b>

## Underskrifter

Stockholm 2017-06-20

Ort och datum



Markus Ekbohm  
Ordförande



Toni Trajceviski  
Ledamot



Peter Sakar  
Ledamot



Martin Carlsson  
Ledamot



Magnus Schmiedtke  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 06 - 20

Marie Nordlander

Marie Nordlander  
Revisor

*Avkt.*

