

Årsredovisning 2018

BRF LORENSBERGSGATAN 769603-2114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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. Huset byggdes 1926-27 och förvärvades av föreningen år 2002. Föreningen har 46 lägenheter om totalt 2 836 kvm och 1 lokal om 50 kvm. Föreningen har 13 garageplatser för bil och 1 plats för MC.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Catarina Holdar	Ordförande
Lena Hietanen	ledamot
Sebastian Håkansson	ledamot
Erik Johansson	ledamot
Kjell Jansson	ledamot
Johan Sjödahl	ledamot
Sebastian Dollinger	suppleant

Valberedning

Gerd Hinas
Helena Liss Jonsson

Firmateckning

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

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Våren 2016 - Installation av bergvärme, leverantör: Gron Närvärme.

Våren 2016-våren 2018 - Installation av säkerhetsdörrar, elektroniskt passagesystem, digitala brevlådor samt webbaserat tvättbokning, målning & renovering av trapphus - Säker Bostad, flytt av soprum.

Hösten 2016-2017 - Exploatering av vinden för nya bostadsrätter, renovering av hissar samt dragning av hiss till vind och till källarplan - Byggaren och entreprenören Jan Kollberg

2017 - Uppförande av nya cykelplatser i garage.

2017 -2018 - Diverse elarbeten trapphus samt källare, uppfräschning föreningslokal, uppfräschning innergård.

Planerade underhåll

2019 Uppfräschning i garage inklusive översyn av bil-, cykel- och MC-platser.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Under senhösten kom det in rätter i källare och garage. En giljotin i avloppsröret för att förhindra att rätter kommer in och rättfällor ställdes ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kostnader för vattenskador lgh 4, ärende pågår. Kostnader för trapphus i enhet med avtal samt ÄTA kostnader för tillkommande arbeten. Kostnad för omläggning plåt på tak.

Vinden

Lgh 24 - Kvarstår diskussion om kostnader för renovering/stomme som föreningen till del ska stå för.

Förändringar i avtal

-

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 885	1 750	1 682	1 688
Resultat efter fin. poster	-1 118	-911	-1 288	-551
Soliditet, %	74	75	75	83
Yttre fond	816	636	456	398
Taxeringsvärde	60 015	60 015	60 015	47 561
Bostadsyta, kvm	2 836	2 836	2 563	2 563
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	515	555	555
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 879	3 879	4 292	2 341
Genomsnittlig skuldränta, %	1,71	1,71	2,02	2,25
Belåningsgrad, %	25,96	27,10	29,09	15,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	35 768	-	-	35 768
Upplåtelseavgifter	5 872	-	-	5 872
Fond, yttre underhåll	636	-	180	816
Reservfond	5	-	-	5
Balanserat resultat	-6 135	-911	-180	-7 226
Årets resultat	-911	911	-1 118	-1 118
Eget kapital	35 235	0	-1 118	34 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 226
Årets resultat	<u>-1 118</u>
Totalt	-8 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	180
Att från yttre fond i anspråk ta	-495
Balanseras i ny räkning	<u>-8 029</u>
	-8 344

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 885	1 750
Rörelseintäkter		73	88
Summa rörelseintäkter		1 958	1 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 086	-1 851
Övriga externa kostnader	8	-140	-123
Personalkostnader	9	-120	-108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541	-480
Summa rörelsekostnader		-2 887	-2 562
Rörelseresultat		-929	-723
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-189	-188
Summa finansiella poster		-189	-188
Resultat efter finansiella poster		-1 118	-911
Årets resultat		-1 118	-911

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	42 375	40 588
Pågående projekt		0	2 409
Summa materiella anläggningstillgångar		42 375	42 997
Summa anläggningstillgångar		42 375	42 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44	63
Övriga fordringar	12	2	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	176	169
Summa kortfristiga fordringar		223	236
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 343	3 766
Summa kassa och bank		3 343	3 766
Summa omsättningstillgångar		3 566	4 001
Summa tillgångar		45 941	46 999

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 640	41 640
Uppskrivningsfond		5	5
Fond för yttre underhåll		816	636
Summa bundet eget kapital		42 461	42 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 226	-6 135
Årets resultat		-1 118	-911
Summa fritt eget kapital		-8 344	-7 046
Summa eget kapital		34 117	35 235
Avsättningar			
Avsättningar		39	34
Summa avsättningar		39	34
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 000	11 000
Summa långfristiga skulder		11 000	11 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		428	433
Skatteskulder		8	7
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	349	289
Summa kortfristiga skulder		785	729
Summa eget kapital och skulder		45 941	46 999

Noter

Not 1, 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 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	41	41
Hysesintäkter, lokaler	73	72
Hysesintäkter, p-platser	169	141
Intäktsreduktion	-2	-4
Årsavgifter, bostäder	1 540	1 437
Övriga intäkter	137	153
Summa	1 958	1 839

	2018	2017
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	20	1
Fastighetsskötsel	285	256
Snöskottning	6	13
Städning	54	48
Trädgårdsarbete	1	8
Övrigt	26	25
Summa	392	352
	2018	2017
Not 4, Reparationer		
Försäkringsskador	0	147
Reparationer	118	257
Summa	118	405
	2018	2017
Not 5, Planerade underhåll		
Säkerhetsdörrar renovering trapphus digitala brevl	747	171
Sopkärl	90	0
Vindsprojektering	0	105
Igh 24	0	6
läcka Igh 36	0	16
Summa	837	298
	2018	2017
Not 6, Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	276	224
Sophämtning	44	54
Uppvärmning	39	87
Vatten	66	63
Summa	425	428
	2018	2017
Not 7, Övriga driftskostnader		
Bredband	60	60
Fastighetsförsäkringar	118	103
Fastighetsskatt	70	75
Kabel-TV	66	60
Temp. rep und eller projekt	0	70
Summa	314	368

	2018	2017
Not 8, Övriga externa kostnader		
Förbrukningsmaterial	23	10
Juridiska kostnader	0	14
Kameral förvaltning	53	52
Revisionsarvoden	20	17
Övriga förvaltningskostnader	44	30
Summa	140	123
	2018	2017
Not 9, Personalkostnader		
Sociala avgifter	29	26
Styrelsearvoden	91	82
Summa	120	108
	2018	2017
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	188	188
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	189	188
	2018-12-31	2017-12-31
Not 11, Byggnad och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 581	42 333
Årets inköp	2 328	3 248
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 910	45 581
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 993	-4 514
Årets avskrivning	-541	-480
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 534	-4 993
Utgående restvärde enligt plan	42 375	40 588
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 076</i>	<i>15 076</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 571	22 571
Taxeringsvärde mark	37 444	37 444
Summa	60 015	60 015

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3	3
Utläggsskulder	-1	1
Summa	2	4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	15	15
Försäkringspremier	124	118
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	17	16
Räntor	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5
Summa	176	169

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2021-06-01	3,83 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2019-01-04	1,30 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2019-01-16	1,30 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2019-12-20	0,59 %	5 000	5 000
Summa			11 000	11 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	15
El	38	30
Fastighetsskötsel	0	3
Förutbetalda avgifter/hyror	158	157
Löner	91	46
Sociala avgifter	29	14
Städning	4	8
Uppvärmning	3	7
Utgiftsräntor	7	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	349	289

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 500	14 500
Summa	14 500	14 500

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 10

Ort och datum

Catarina Holdar

Catarina Holdar
Ordförande

Lena Hietanen

Lena Hietanen
Ledamot

Sebastian Håkansson

Sebastian Håkansson
Ledamot

Erik Johansson

Erik Johansson
Ledamot

Kjell Jansson

Kjell Jansson
Ledamot

Johan Sjödahl

Johan Sjödahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 11

Marie Nordlander

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lorensbergsgatan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

11/4 2019

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor