

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lorensberg 5:10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 1998-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Bror Jan Krister Lundgren	Ordförande
Lars Tage Lundén	Kassör
Lena Margareta Ardbo	Ledamot
Niklas Gunnar Leufkens	Ledamot
Lars Åke Ström	Ledamot
Lennart Bertilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Lilian Ljungberg	Ordinarie Intern
Carl-Johan Wergeland	Suppleant intern

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2016	
Nytt klinkergolv entré o trapphus	2014	
Nytt tätskikt markplan innergården	2014	
Nya stuprör innergården	2014	
Ommålning entré och trapphus	2014	
Nya säkerhetsdörrar	2014	
Renovering balkong engelbrektskatan	2013	
Målning trapphus		
Byte porttelefon		
Rörstambyte		delvis 2 av 6
Omläggning av tak		
Renovering av balkonger		
Nyinstallation hiss		nytt maskineri + linor
Omputsning av fasad		
fönsterrenovering		fram/baksida
Målning av yttertak		
Nya balkonger		
Renovering rökgaskanaler		
Planerat underhåll	År	
Fönsterrenovering	2017	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

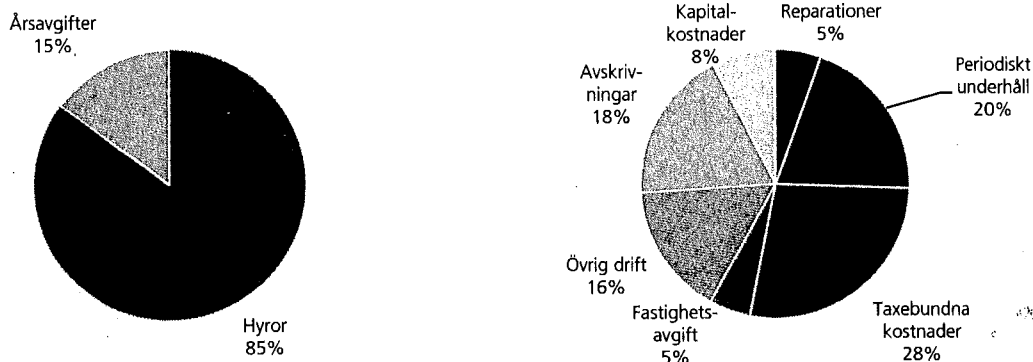
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	bredband/ADSL

### Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>620 437</b>	<b>616 047</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	882 910	1 144 396
Finansiella intäkter	16	1 643
Minskning kortfristiga fordringar	51 710	152 592
	<b>934 636</b>	<b>1 298 631</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	879 778	909 204
Finansiella kostnader	91 425	90 111
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	36 956	264 926
	<b>1 038 159</b>	<b>1 294 240</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>516 914</b>	<b>620 437</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-103 523</b>	<b>4 391</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	61	62	62	62
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 057	3 055	2 234	3 086
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 083	4 127	4 141	3 463
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	6	5	5
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	62	50	74
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	40	32	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	37	67	91
Soliditet (%)	49	49	49	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-307	-72	-1 758	-209
Nettoomsättning (tkr)	864	904	706	910

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 207 m<sup>2</sup> bostäder och 241 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 215 184	0	0	7 215 184
Upplåtelseavgifter	5 536 534	0	0	5 536 534
Fond för yttre underhåll	619 408	188 241	0	431 167
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 371 126</b>	<b>188 241</b>	<b>0</b>	<b>13 182 885</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 313 076	-188 241	-71 991	-4 052 844
Årets resultat	-306 992	-306 992	71 991	-71 991
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 620 068</b>	<b>-495 233</b>	<b>0</b>	<b>-4 124 835</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 751 058</b>	<b>-306 992</b>	<b>0</b>	<b>9 058 050</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-306 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 124 834
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 241
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 620 067</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

238 499
<b>-4 381 568</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	863 674	904 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 236	240 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>882 910</b>	<b>1 144 396</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-812 553	-599 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 225	-310 004
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-218 715	-218 715
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 098 493</b>	<b>-1 127 919</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-215 583</b>	<b>16 477</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	1 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 425	-90 111
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 409</b>	<b>-88 468</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-306 992</b>	<b>-71 991</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-306 992</b>	<b>-71 991</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	17 418 560	17 637 275
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 418 560</b>	<b>17 637 275</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 420 560</b>	<b>17 639 275</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	24	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	516 914	672 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>516 938</b>	<b>672 171</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>516 938</b>	<b>672 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 937 498</b>	<b>18 311 446</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 751 718	12 751 718
Fond för yttre underhåll	Not 10	619 408	431 167
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 371 126</b>	<b>13 182 885</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 313 076	-4 052 844
Årets resultat		-306 992	-71 991
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 620 068</b>	<b>-4 124 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 751 058</b>	<b>9 058 050</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 981 875	9 011 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 981 875</b>	<b>9 011 875</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	30 000	30 000
Leverantörsskulder		61 548	58 216
Skatteskulder		58 686	103 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	54 331	49 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>204 565</b>	<b>241 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 937 498</b>	<b>18 311 446</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år, 20 år	100 år, 20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Balkong/terrass	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	134 077	135 811
Hyror lokaler	736 796	736 194
Hyror garage	32 800	32 200
Hysesrabatt	-39 996	0
Öresutjämning	-2	11
	<b>863 674</b>	<b>904 216</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	19 236	0
Övriga intäkter	0	240 180
	<b>19 236</b>	<b>240 180</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 324	12 024
	Städning entreprenad	27 432	14 169
	Städning enligt beställning	32 003	19 731
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 375
	Hissbesiktning	1 176	1 068
	Gård	298	0
	Serviceavtal	2 549	2 403
	Förbrukningsmateriel	1 984	2 507
		<b>67 766</b>	<b>61 277</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 063
	Tvättstuga	0	2 400
	Entré/trapphus	0	34 125
	Lås	680	0
	Ventilation	0	39 894
	Elinstallationer	34 030	6 545
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	903	0
	Hiss	26 995	17 070
	Tak	4 532	0
	Fönster	0	2 555
	Balkonger/altaner	0	7 375
		<b>67 140</b>	<b>113 026</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	14 513
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	26 264	0
	Fönster	212 235	0
		<b>238 499</b>	<b>14 513</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	11 819	14 993
	Värme	163 868	151 691
	Vatten	103 937	99 101
	Sophämtning/renhållning	48 164	44 493
		<b>327 788</b>	<b>310 278</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 489	31 472
	Kabel-TV	17 185	16 787
		<b>52 674</b>	<b>48 259</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>58 686</b>	<b>51 846</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>812 553</b>	<b>599 200</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	0	600
	Juridiska åtgärder	0	75 414
	Inkassering avgift/hyra	0	1 800
	Hysesförluster	0	160 284
	Föreningskostnader	4 526	5 855
	Styrelseomkostnader	4 595	0
	Fritids- och trivselkostnader	355	580
	Förvaltningsarvode	33 751	32 430
	Administration	2 008	518
	Korttidsinventarier	18 000	18 895
	Konsultarvode	0	9 638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 990	3 990
		<b>67 225</b>	<b>310 004</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	125 230	125 230
	Förbättringar	93 485	93 485
		<b>218 715</b>	<b>218 715</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 984 033	20 984 033
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 984 033</b>	<b>20 984 033</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 346 758	-3 128 043
	Årets avskrivningar enligt plan	-218 715	-218 715
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 565 473</b>	<b>-3 346 758</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 418 560</b>	<b>17 637 275</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 066 130	5 066 130
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 956 000	19 248 000
	Taxeringsvärde mark	40 791 000	22 845 000
		<b>62 747 000</b>	<b>42 093 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 400 000	38 400 000
	Lokaler	4 347 000	3 693 000
		<b>62 747 000</b>	<b>42 093 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	0	51 734
	Klientmedel hos SBC	516 914	620 437
		<b>516 914</b>	<b>672 171</b>

<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	431 167	744 888
	Reservering enligt stadgar	188 241	126 279
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-440 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>619 408</b>	<b>431 167</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,000 %	7 586 875	7 586 875	rörligt
	SEB	0,810 %	1 425 000	1 455 000	rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 011 875</b>	<b>9 041 875</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
			<b>8 981 875</b>	<b>9 011 875</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 861 875 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

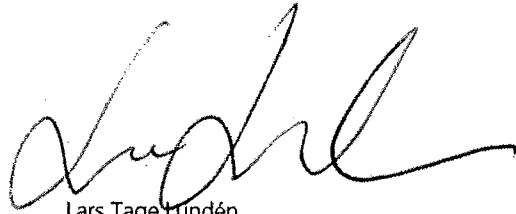
Inga större förutom fönsterrenovering


<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	3 212	3 187
	Förutbetalda avgifter och hyror	51 119	46 738
		<b>54 331</b>	<b>49 925</b>

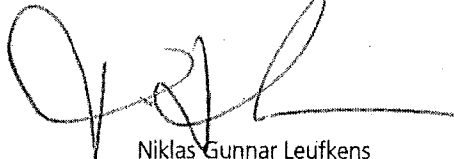
## Styrelsens underskrifter


GÖTEBORG den 18/5 2017

  
~~Bror Jan Krister Lundgren  
Ordförande~~

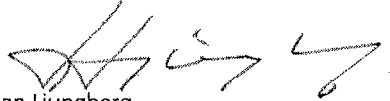
  
Lars Tage Lundén  
Kassör

  
Lena Margareta Ardbo  
Ledamot

  
Niklas Gunnar Leufkens  
Ledamot

  
Lars Åke Ström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2017

  
Lilian Ljungberg  
Intern revisör

## REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LORENSBERG 5:10

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Lorensberg 5:10, 769602-6496, för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

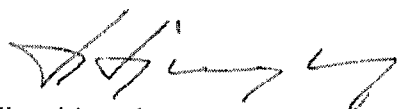
Det är styrelsen som är ansvarig för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Detta innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt bedöma informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat beslut, åtgärder och förhållanden för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2017-05-18



Lilian Ljungberg  
Revisor intern