

Årsredovisning för
Brf Sjölejonet 1 & 2
716460-1085

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Sjölejonet 1 och Sjölejonet 2. Byggnaderna uppfördes 1909. Föreningen äger marken. Föreningen upplät under år 2018 43 st lägenheter varav 32 st med bostadsrätt och 11 st med hyresrätt. Under Q2 2019 har 2 lägenheter tillkommit och upplåtits med bostadsrätt. Därutöver har 3 hyresrätter ombildats till bostadsrätter under Q2 2019 (dvs per Q2 2019 upplåts totalt 45 lägenheter varav 37 med bostadsrätt och 8 med hyresrätt). Ytterligare 2-6 lägenheter väntas tillkomma och upplåtas med bostadsrätt under 2019. Föreningen har 5 st uthyrningsbara kontorslokaler, totalt över 1000 kvm uthyrningsbar lokalyta. Fastigheten var under 2018 fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa. Per 2019-03-01 flyttades fullvärdesförsäkringen till Brandkontoret.

Väsentliga händelser under (och efter) räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat med att åtgärda stora delar av fastighetens underhållsbehov vilket bör tas i beaktning när denna årsredovisning studeras. Se nedan tabell. Styrelsen har vidare arbetat med ett antal förädlingsprojekt så som tillskapande av nya lägenheter samt ombildning av hyresrätter. Dessa projekt inbringar stora medel. Total skuldsättning har sänkts (med 7 milj. kr) under 2018 och planen är att amortera ca 40% av lånen under 2019.

Underhåll

Ventilation	2018	Genomfört (Delar som ej hade klarat nästa OVK)	Budgeterat
Stambyte	2018 – 2019	Genomfört (i alla lägenheter per 2019-04-01)	Budgeterat
Fasad mot gata	2018 – 2019	Genomfört Q1 2019. Kalkputs, kalkfärg.	Budgeterat
Fönster mot gård	2018 – 2019	Genomfört (byts till 3-glas träfönster lika original)	Budgeterat
Fönster mot gata	2018 – 2019	Genomfört (renoveras och kompletteras till 3 glas (2+1))	Budgeterat
Förråd	2019 (Q1-Q2)	Genomfört (nya Troax-förråd i källaren)	Budgeterat
Tvättstuga	2019 (Q1-Q2)	Genomfört (totalrenovering och toppmoderna maskiner)	Budgeterat
Taksäkerhet	2019 (Q1-Q2)	Genomfört (nya bryggor mm enl. lagkrav.)	Budgeterat
Barnvagnsförvaring	2019 (Q1-Q2)	Genomfört (nya låsbara barnvagnsboxar har installerats)	Budgeterat
Undercentral	2019 (Q2-Q3)	Ny fjärrvärmecentral, förbereds för bergvärme	Budgeterat
Fiber	2019 (Q2-Q3)	Dras in i alla lägenheter	Budgeterat
Portar	2019 (Q2-Q3)	Originalportarna renoveras	Budgeterat
Fasader mot gård	2019 (Q2-Q3)	Fasaderna renoveras och omfärgas enl. färg-PM	Budgeterat
Avfallsutrymmen	2019 (Q2-Q3)	Renoveras och förses med nya kärl	Budgeterat
Stambyte källare	2019 (Q2-Q3)	Drabbar ej lägenheterna	Budgeterat
Trapphus, entréer	2019 (Q2-Q3)	Renoveras / restaureras	Budgeterat
Säkerhetsdörrar (1)	2019 (Q2-Q3)	Installeras i gårdshus inför vindsombyggnation	Budgeterat
Säkerhetsdörrar (2)	2019 (Q2-Q3)	Installeras frivilligt i samband med trapphusrenovering	Budgeterat
Takmålning	2019 (Q2-Q3)	Såväl gårdshus- som gathustaket målas om	Budgeterat
Innergårdar	2019 – 2020	Innergårdarna ses över efter färdigbyggnation	Budgeterat

Avgift

Årsavgiften sänktes med 20% under 2018. Avgiften kommer att kunna sänkas ytterligare framöver i takt med att de långfristiga skulderna amorteras av, lokalhyrorna höjs och kostnaderna sänks.

Konvertering av hyresrätter till bostadsrätter

Den 31/12 2018 hade föreningen 11 st hyresrätter, totalt 800 kvm. Detta är en dold tillgång (som inte kan tas upp i balansräkningen). Det kan ställas mot (och täcka) föreningens skulder.

Föreningen arbetar aktivt med hitta lösningar för att kunna ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Detta primärt för att möjliggöra amorteringar. Per Q2 2019 har 3 av hyresrätterna i tabellen konverterats till bostadsrätter och ytterligare 3 är nära. Lgh 854-L018 såldes på öppna marknaden för 5 225 000 kr, 91 666 kr per kvm, med omfattande renoveringsbehov.

Obj-nr	Typ	Vån	Kvm	Bygglov balkong	K-ugn	Kök och badrum
854-L004	3 rok	2	88	Ja	Ja	Nyrenoverat
854-L010	3 rok	5	87	Ja	Ja	Nyrenoverat
854-L014	2 rok	BV	34	Ja	Ja	Nyrenoverat
854-L015	2 rok	1	57	Ja	Ja	Nyrenoverat
854-L018	2 rok	2	57	Ja	-	Nyrenoverat
882-L002	3 rok	1	84	Ja	Ja	Nyrenoverat
882-L003	3 rok	2	87	Ja	Ja	Nyrenoverat
882-L005	3 rok	3	87	Ja	Ja	Nyrenoverat
882-L008	3 rok	4	85	Ja	Ja	Nyrenoverat
882-L013	2 rok	BV	62	Ja	Ja	Nyrenoverat
882-L020	3 rok	3	70	Ja	Ja	Nyrenoverat

Alla lägenheter har bygglov för balkong i syd-västläge.

Förändringar av långfristiga skulder

Styrelsen planerar att amortera de långfristiga skulderna med 40% under 2019.

Skatterättslig status

Föreningen bedöms ha utgjort ett privatbostadsföretag 2018 enligt inkomstlagen (199:1229).

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag per Q2 2019 enligt samma lag.

Övriga upplysningar om föreningens ekonomi

Föreningen befinner sig i en intensiv period med mycket händelser och stort underhåll. Flera åtgärder medför besparing av tex värmeförbrukning. Därför kan det svara svårt att tyda årsredovisningen. Kortfattat kan man säga att fastighetskostnaderna framöver kommer att bäras av hyresintäkterna. Till sist bör hyresintäkterna ligga på ca 2 - 2,5 miljoner och endast bestå av lokalhyror. Räntekostnader kommer att gå mot noll, eftersom att lånen amorteras kraftigt i takt med att hyresrätter konverteras till bostadsrätter. Ovanstående i kombination med ett i princip helt avarbetat underhållsbehov utgör en stark ekonomisk potential där tillämpning av nollavgift, helt utan försummelse, är nåbart.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 314	3 786	3 738	3 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 425	-527	-553	-691
Soliditet, %*	62	57	57	57
Bostadsrättsyta	2 253	1 990	1 990	1 990
Total yta (bostäder och lokaler)	4 270	4 105	4 105	4 105
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	624	706	705	619
Lån / kvm bostadsrättsyta	29 627	33 543	33 543	33 543
Fastighetens belåningsgrad, %	70	70	67	83
Taxeringsvärde, tkr	95 817	95 817	99 644	80 298
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	117 498	100 443	100 443	100 443
Avsättning underhållsfond /kvm total yta	70	73	73	73
Avskrivning / kvm total yta	171	178	178	148
Elkostnad / kvm total yta	49	60	51	40
Värmekostnad / kvm total yta	160	267	257	162
Vattenkostnad / kvm total yta	22	21	19	16

* Total eget kapital/Totala tillgångar

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-11 112 577
årets resultat	-1 424 860
Totalt	-12 537 437

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	298 932
uttag ur yttre fond	-
balanseras i ny räkning	-12 836 369
Summa	-12 537 437

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 313 979	3 786 357
Summa rörelseintäkter		3 313 979	3 786 357
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 940 925	-2 227 089
Övriga externa kostnader	4	-1 364 468	-909 395
Personalkostnader	5	-146 892	67 922
Av- och nedskrivningar		-729 400	-729 400
Summa rörelsekostnader		-4 181 685	-3 797 962
Rörelseresultat		-867 706	-11 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		451	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 605	-515 557
Summa finansiella poster		-557 154	-515 557
Resultat efter finansiella poster		-1 424 860	-527 162
Årets resultat		-1 424 860	-527 162

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	168 192 719	161 120 015
Summa materiella anläggningstillgångar		168 192 719	161 120 015
Summa anläggningstillgångar		168 192 719	161 120 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		640 461	443 242
Övriga fordringar		20 094	150 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	84 392	50 820
Summa kortfristiga fordringar		744 947	644 322
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 729 773	12 387 908
Summa kassa och bank		10 729 773	12 387 908
Summa omsättningstillgångar		11 474 720	13 032 230
SUMMA TILLGÅNGAR		179 667 439	174 152 245

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 498 438	100 443 217
Yttre fond		5 834 568	9 043 387
Summa bundet eget kapital		123 333 006	109 486 604
Ansamlad vinst / förlust			
Balanserat resultat		-11 112 577	-10 286 483
Årets resultat		-1 424 860	-527 162
Summa fritt eget kapital		-12 537 437	-10 813 645
Summa eget kapital		110 795 569	98 672 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	66 750 000	66 750 000
Summa långfristiga skulder		66 750 000	66 750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 381 506	502 442
Skatteskulder		216	168 586
Övriga kortfristiga skulder	10	140 958	7 093 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	599 190	964 440
Summa kortfristiga skulder		2 121 870	8 729 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 667 439	174 152 245

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	66 750 000	66 750 000
	66 750 000	66 750 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om då skillnaderna mellan jämförelsetalen är små eller inga.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	1 397 743	1 405 206
Hysesintäkter, bostäder	966 885	1 187 284
Hysesintäkter, lokaler	1 038 649	765 864
Hysesbortfall	-97 352	-
Övriga intäkter	8 054	428 003
	3 313 979	3 786 357

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Fastighetsskötsel	62 009	51 688
Snöröjning	24 658	15 932
Städning	175 054	89 622
Sotning		86 756
Besiktning	22 127	
Hyrmatter	49 622	
Övrig fastighetsskötsel	44 752	
Reparationer	161 347	69 545
Vattenskada		73 396
Underhåll	169 706	83 070
Värme	655 022	1 095 169
El	201 541	246 047
Vatten	89 701	85 509
Sopor	19 918	62 758
Bredband/kabeltv	11 091	10 363
Försäkring	72 760	76 518
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	181 617	180 716
	1 940 925	2 227 089

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrationskostnader	8 113	8 280
Förvaltningskostnader	97 104	64 864
Revisionsarvode	55 825	49 622
Konsult och mäklararvoden	68 460	545 772
Jurist och advokatarvoden	8 802	188 522
Delta Advokatbyrå	234 431	
Creo Advokatbyrå	41 082	
Övriga externa tjänster	27 997	36 065
Postboxar, porttelefoner och namntavlor	141 511	
Avflyttningssättning	600 000	
Övriga externa kostnader	81 143	16 270
	1 364 468	909 395

Not 5 Arvoden och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvoden	118 300	-51 683
	<u>118 300</u>	<u>-51 683</u>
Sociala kostnader	28 592	-16 239
	146 892	-67 922

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	72 939 375	72 939 375
	<u>72 939 375</u>	<u>72 939 375</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-2 066 622	-1 337 222
-Årets avskrivning enligt plan	-729 400	-729 400
	<u>-2 796 022</u>	<u>-2 066 622</u>
<i>Pågående nyanläggning projekt</i>		
Soprum, passersystem		24 439
Stambyte, fönster	8 901 241	
Lägenhetskonvertering		1 191 641
Balkonger		-116 943
	<u>8 901 241</u>	<u>1 099 137</u>
<i>Mark</i>	89 148 125	89 148 125
	<u>89 148 125</u>	<u>89 148 125</u>
Redovisat värde vid årets slut	168 192 719	161 120 015

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	31 400 000	5 679 000	37 079 000
Mark	52 000 000	6 738 000	58 738 000
Summa	83 400 000	12 417 000	95 817 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	14 552	
Övrigt	69 840	50 820
	84 392	50 820

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat Yttre fond resultat	Årets resultat
Ingående balans	100 443 217		-10 286 483	-527 162
Erlagda insatser/upplåtelseavgifter	12 979 899	4 075 322		
Resultatdisposition			-826 094	527 162
Årets resultat				-1 424 860
	113 423 116	4 075 322	-11 112 577	-1 424 860

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Swedbank	1,119%	rörligt	16 687 500	-	16 687 500
Swedbank	1,119%	rörligt	16 687 500	-	16 687 500
Swedbank	1,119%	rörligt	16 687 500	-	16 687 500
Swedbank	1,119%	rörligt	16 687 500	-	16 687 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0		0
			66 750 000	-	66 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 687 500 kr.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	85 066	93 818
Personalskatt	27 300	
Avräkning sociala avgifter	28 592	
Övriga kortfristiga skulder		7 000 000
	140 958	7 093 818

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	91 000	
Upplupna räntor	84 736	73 572
Förutbetalda hyror och avgifter	247 445	365 212
Värme	152 978	162 531
Nomor		9 304
EI	23 031	353 821
	599 190	964 440

Underskrifter

Stockholm den

Karl Henrik Ohlstenius
Styrelseordförande

Isak Hassbring
Styrelseledamot

Jeff Kantus
Styrelseledamot

Sofia Hedin
Styrelseledamot

Shada Gharib
Styrelseledamot

Niklas Wendell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor