

Årsredovisning för
Brf Lejongapet 33
702002-9489

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Förändring av kassan	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lejongapet 33, 702002-9489 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelse har under 2017-01-01--- 05-18 utgjorts av följande ledamöter:

Oswald Wittgren	Omvald 2016 på två år.
Viktoria Edefur	Omvald 2015 på två år.
Myra Hansson	Omvald 2015 på två år.
Jacob Hamilton	Omvald 2016 på ett år.
Eva Stymne	Omvald 2016 på ett år.

Suppleanter

Carolina Molin	Omvald 2016 på två år.
Pär Eriksson	Omvald 2016 på två år.

Styrelsen har under 2017-05-18--- 12-31 utgjorts av följande ledamöter:

Viktoria Edefur	Omvald 2017 på ett år.
Jacob Hamilton	Kvarstår till 2018
Myra Hansson	Omvald 2017 på två år.
Eva Stymne	Omvald på ett år till 2018.
Vedrana Corluka	Nyval 2017 på ett år
Erik Palmér	Nyval 2017 på två år

Ordinarie föreningsstämma hölls i föreningens samlingssal den 18 maj 2017. Föreningens styrelse har under året haft kontinuerlig kontakt bland annat via mail i flera föreningsfrågor samt avhållit 6 protokollförda möten.

Revisor

Revisor har varit Marie Sennermalm och Klas Kockum som revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rony Medin fram till årsstämman 2017. Oswald Wittgren valdes till valberedningen för ett år på stämman 2017.

Information om fastigheten

Föreningen har 39 medlemslägenheter. Två av lägenheterna är sammanslagna till en större trea, som utgör en bostadsrätt. Fyra överlåtelse av bostadsrätt har under året genomförts. Föreningen har under hela året med hyresrätt upplåtit fyra lokaler. Föreningen är skuldfri.

Löner och arvoden

Föreningen har inga anställda. Styrelsen har arvoderats med 22 250 kronor exkl. sociala avgifter mm. Till revisorn har budgeterats upp till 6 000 kronor.

Förvaltning

Valvet Förvaltnings AB, har varit föreningens ekonomiske förvaltare.
DRIFTIA förvaltning AB har varit föreningens tekniske förvaltare.
Stockholms Fastighetsägarförening har bland annat biträtt med kontroller och besiktning av föreningens fjärrvärmeanläggning.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.
Föreningen är medlem/delägare i Stockholms stads brandförsäkringskontor.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Lejongapet 33 i Hägersten, Stockholm. Huset är byggt under åren 1929 -1932. Föreningen övertog fastigheten 1987.
Huset innehåller två lägenheter med 2½ rum och kök, en om 2 rum och kök och 36 lägenheter med ett rum och kök (varav två är hopslagna till en större trea) och fyra lokaler, allt med en sammanlagd yta av ca 1990 kvadratmeter.
Fastigheten är sedan 2009 av Stockholms stadsmuseum kulturhistoriskt klassificerad i den näst högsta nivån - grön. **Grön** klassificering innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kulturhistorisk motivering och karaktärisering av Lejongapet 33:
Midsommarkransen är en stadsdel med en mycket varierad bebyggelse som började uppföras på 1910-talet och sedan successivt har byggts ut. Den östra delen har den äldsta bebyggelsen och karaktär av förstad.
Lejongapet 33 är bebyggt med flerbostadshus från slutet av 1920-talet i en välgestaltad och tidstypisk nyklassicistisk arkitektur. Byggnadens ursprungliga karaktär är bevarad och ambitiöst upprustad med nytillverkade ekportar och ekbågar i skyltfönstren. Byggnaden har ett stort miljöskapande värde. Huset ingår i ett slutet kvarter vid torgbildningen Lilla torget som var ett levande affärscentrum in på 1960-talet i korsningen Svandammsvägen och Tegelbruksvägen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Detaljerade försäkringsvillkor finns hos styrelsen.

Föreningen har dessutom en allframtidensbrandriskförsäkring hos Brandkontoret. Brandkontoret är ett ömsesidigt försäkringsbolag, vilket betyder att försäkringstagarna också är bolagets ägare. Föreningens ägarandel/medlemskap i Brandkontoret innebär ingen ekonomisk belastning för föreningen. Den, som regel årliga utdelningen, har under de senaste åren balanserat utgifterna för vår fullvärdesfastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Administrativa åtgärder

SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB fick i uppdrag under 2014 att utarbeta en underhållsplan för Brf Lejongapet 33. Det gjordes i slutet av 2014 och början av 2015. I början av maj 2015 levererades Brf Lejongapet 33, Stockholm - Underhållsplan 2015 - 2035 till föreningen.
Styrelsen arbetar nu med handlingen som stöd och kommer att efterhand uppgradera den.
Handlingen är en plan, som gällde när den skrevs. Den utgör en grund för förvaltningen av fastigheten. I underhållsplanen framgår bara de delar av huset som var i drift när planen gjordes.
Den som vill fördjupa sig ytterligare i planen kan vända sig till styrelsen.

Med stöd av underhållsplanen och den ekonomiska planen har föreningens likviditet, inkomster och utgifter analyseras i syfte att fastställa hur vår förhållandevis goda ekonomi skall vidmakthållas. Denna analys har inneburit att styrelsen beslutade att, för första gången sedan 1990, höja medlemsavgiften med 3,5 % från och med 2016-04-01. Styrelsen bedömer att vi årligen kommer att behöva anpassa medlemsavgifter och övriga inkomster till kostnadsutvecklingen för energi, övriga taxebundna kostnader, fastighetsunderhåll och förvaltning etc.

Föreningens stadgar (från 1997) behövde moderniseras och anpassas till nu gällande lagstiftning och andra regelverk. Styrelsen arbetade fram ett förslag till nya stadgar som under stämman 24 maj 2016 och under en extra föreningsstämma 1 nov 2016 fastslogs.

På sikt är planen att styrelsen skall ta fram en särskild generell lägenhetspärm, men delvis unik för varje lägenhet/lokal och att den skall vara klar under 2019.

Styrelsen har under 2016 genomfört en förundersökning avseende förutsättningarna för att med en investering i värmepumpar/bergvärme minska energikostnaderna. Styrelsen har fortsatt att titta närmare på detta under 2017.

Styrelsen bedömer inte att det finns behov av någon avgiftshöjning. De behov av investeringar som finns inom en överskådlig tid kan täckas av de tillgångar föreningen redan har.

Investeringar

Styrelsen beslutade under början av 2016 påbörja ett arbete med att modernisera värme- och ventilationssystemet. Fjärrvärmeanläggningen behöver endera bytas ut eller ersättas av ett annat värmesystem.

Under sensvåren 2016 genomfördes en förstudie avseende bergvärme/värmeväxlare. Resultatet av förstudien förmedlades till stämman. En del frågetecken väcktes vilket gjorde att styrelsen tog tillbaka frågan och har under 2017 fortsatt utredning av arbetet med värmesystem och ventilation.

Underhåll

I föreningens underhållsplan framgår att vi borde måla om de delar av taket som är belagt med plåt. Styrelsen har, efter dialog den som vi under flera år anlitat för plåt- och takarbeten beslutat med att avvakta med dessa arbeten till tidigt 2018.

Den äldsta tvättmaskinen byttes under hösten ut till en ny.

Föreningens planerade underhåll

Under 2018 planerades obligatorisk ventilationskontroll, denna planeras att samordnas med investeringen av bergvärme. Styrelsen planerar också att kontrollera behov av åtgärder i stammar då det förekommit en del dålig lukt.



Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 461	1 419	1 380	1 390	1 384
Resultat efter finansiella poster, tkr	268	-1	-193	195	118
Soliditet*, %	97	97	98	98	96
Bostadsrättsyta	1 773	1 773	1 773	1 773	1 773
Total yta (bostäder och lokaler)	1 982	1 982	1 982	1 982	1 982
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	576	576	563	563	559
Fastighetens belåningsgrad, %	0%	0%	0%	0%	0%
Taxeringsvärde, tkr	29 230	29 230	27 893	27 893	27 893
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	11 378	11 378	11 378	11 378	11 378
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	44,24	25,37	25,37	16,08	37,85
Avskrivning / kvm total yta	139	139	139	135	99
Elkostnad / kvm total yta	25	23	19	20	20
Värme kostnad / kvm total yta	165	167	149	153	177
Vattenkostnad / kvm total yta	23	25	22	21	22

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	6 254 000	5 123 500	520 724	-550 740	-558
Avsättning till yttre fond			-177 044		
Resultatdisposition				176 486	558
Årets resultat					268 336
	6 254 000	5 123 500	343 680	-374 254	268 336

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-374 254
årets resultat	268 336
Totalt	-105 918

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	87 690
uttag ur yttre fond	-
balanseras i ny räkning	-193 608
Summa	-105 918

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 461 428	1 418 778
Summa rörelseintäkter		1 461 428	1 418 778
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-784 262	-1 011 106
Övriga externa kostnader	4	-106 346	-106 358
Personalkostnader	5	-27 555	-27 036
Av- och nedskrivningar		-274 966	-274 966
Summa rörelsekostnader		-1 193 129	-1 419 466
Rörelseresultat		268 299	-688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	130
Summa finansiella poster		37	130
Resultat efter finansiella poster		268 336	-558
Resultat före skatt		268 336	-558
Årets resultat		268 336	-558

MS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 199 570	9 474 536
Summa materiella anläggningstillgångar		9 199 570	9 474 536
Summa anläggningstillgångar		9 199 570	9 474 536
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	730
Övriga fordringar	7	12 750	14 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 449	69 497
Summa kortfristiga fordringar		67 199	84 726
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 688 547	2 095 312
Summa kassa och bank		2 688 547	2 095 312
Summa omsättningstillgångar		2 755 746	2 180 038
SUMMA TILLGÅNGAR		11 955 316	11 654 574

MS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		11 377 500	11 377 500
Yttre fond		343 680	520 724
Summa bundet eget kapital		11 721 180	11 898 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-374 254	-550 740
Årets resultat		268 336	-558
Summa fritt eget kapital		-105 918	-551 298
Summa eget kapital		11 615 262	11 346 926
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		26 076	26 076
Summa långfristiga skulder		26 076	26 076
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		134 066	150 762
Övriga kortfristiga skulder		1	-13 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	179 911	144 239
Summa kortfristiga skulder		313 978	281 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 955 316	11 654 574

AP

Förändring av kassan

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	268 336	-558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>274 966</u>	<u>274 966</u>
	543 302	274 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>543 302</u>	<u>274 408</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 527	-14 901
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>32 406</u>	<u>56 845</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>593 235</u>	<u>316 352</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde	<u>593 235</u>	<u>316 352</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 095 312</u>	<u>1 778 960</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 688 547</u>	<u>2 095 312</u>

1/18

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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	1%
-Fastighetsförbättringar	4 -10%
-Inventarier, verktyg och installationer	7-10 %

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 032 360	1 021 336
Hysesintäkter, lokaler	331 787	283 252
Övriga intäkter	97 281	114 190
	<u>1 461 428</u>	<u>1 418 778</u>

ARS

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	125 174	110 882
Reparationer	63 395	130 799
Underhåll	6 368	185 128
Taxebundna kostnader	495 842	492 826
Försäkring och tomträttsavgäld	25 213	24 987
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 270	66 484
	<u>784 262</u>	<u>1 011 106</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Administrationskostnader	2 565	4 402
Förvaltningskostnader	86 280	93 243
Övriga externa tjänster	3 599	3 063
Övriga externa kostnader	13 902	5 650
	<u>106 346</u>	<u>106 358</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	21 975	22 400
	<u>21 975</u>	<u>22 400</u>
Sociala kostnader	4 780	4 636
	<u>26 755</u>	<u>27 036</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	<u>8 052 718</u>	<u>8 052 718</u>
	8 052 718	8 052 718
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-241 581	-161 054
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-80 527</u>	<u>-80 527</u>
	-322 108	-241 581
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>2 174 222</u>	<u>2 174 222</u>
	2 174 222	2 174 222
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-761 664	-589 982
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-171 682</u>	<u>-171 682</u>
	-933 346	-761 664
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>42 503</u>	<u>42 503</u>
	42 503	42 503
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-21 251	-17 001
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-4 250</u>	<u>-4 250</u>
	-25 501	-21 251
<i>Installationer</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>277 600</u>	<u>277 600</u>
Årets anskaffning	277 600	277 600
Ack avskrivningar installationer enligt plan:	-48 012	-29 505
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-18 506</u>	<u>-18 506</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>9 199 570</u>	<u>9 474 536</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	14 800 000	1 428 000	16 228 000
Mark	12 600 000	402 000	13 002 000
Summa	<u>27 400 000</u>	<u>1 830 000</u>	<u>29 230 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 689	2 652
Skattefordran	<u>10 061</u>	<u>11 847</u>
	12 750	14 499



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	28 241	25 213
Förvaltning	15 580	15 321
Com Hem	10 628	10 388
Karls plåtslageri		3 750
Övrigt	-	14 825
	<u>54 449</u>	<u>69 497</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	118 117	138 114
Värme	49 510	
El	6 159	
Revisionsarvode	6 125	6 125
	<u>179 911</u>	<u>144 239</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>4 325 000</u>	<u>4 325 000</u>
	4 325 000	4 325 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Underskrifter

Ort och datum

Hödgesten 20180402



Viktoria Edefur
Styrelseordförande



Eva Stymne
Styrelseledamot

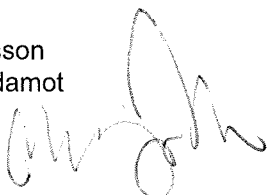


Erik Palmér
Styrelseledamot



Vedrana Corlika
Styrelseledamot

Myra Hansson
Styrelseledamot

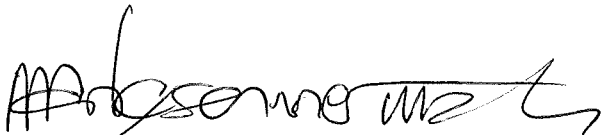


Jacob Hamilton
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den

2018-04-17



Marie Sennermalm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LEJONGAPET 33

Organisationsnummer: 702002-9489

Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret
2017-01-01 -- 2017-12-31

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning,
räkenskaperna eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- godkänner dispositionen av årets **vinst 268.336 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2018-04-16



Marie Sennermalm
Revisor

