

Årsredovisning för

# **Brf Lejongapet 16**

716443-9197

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

*M. J. n*

## Förvaltningsberättelse

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

### VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-01 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Studenten 4	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarnas försäkringsbolag. Försäkringsnummer 350-218948-1 avtalsperiod 20161218 -20171130 Försäkringsgivare är Folksam via Ossén Agency AB (0771-875500 fax 0771-424311)

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes år 1938 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 661 kvadratmeter, varav 661 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 0 kvadratmeter utgör lokalyta. I fastigheten finns också källarförråd samt inredd tvättstuga.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	10	3	0	0	0

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning-fjärrvärmecentral	Fastighetsägarna
Teknisk Jour	Fastighetsägarna
Lägenhetsförteckning	Valorem Ekonomi
Ekonomisk förvaltning	Valorem Ekonomi

---

**Revisorer**

---

Namn	Uppdrag	Byrå
Jonas Lindberg	Ordinarie	Intern

---

**Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

---

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Spolning avlopp i lgh.	2016	
OVK besiktning	2016	
Bredbandsanslutning	2015	Gruppanslutning alla lägenheter
Relining	2015	Avloppsstammar i bottenplattan
Nya elstammar	2011	Totalreovering av fastighetens elsystem
Nya balkonger	2006	
Omputsning av fasad	2006	Totalreovering av fasaden
Omläggning av tak	2005	Reovering av befintligt tak
Rörstambyte	2003-2004	

---

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:**

**Underhåll och trivsel**

**Räkenskapsåret 2016:**

Under oktober 2016 genomfördes en OVK besiktning med godkänt resultat. Vi har också låtit spola avloppsledningarna i varje lägenhet (ledningarna mellan avloppen och vertikala stammen) för att minska risken för avloppsstopp. Under december månad installerade vi ett nytt torkskåp med värmepump för att minska energiåtgången. Vi har också låtit byta vattenutkastet på framsidan av fastigheten.

Under maj månad hade föreningen också en gemensam städdag där föreningen också bjöd på lite grillkorv och fika.

**Besiktning och övriga administrativa åtgärder:**

Ett beslut om att höja hyran med 1 % fr o m 1 april 2017 har tagits.

**Nya/upsagda leverantörer**

Under 2016 tecknade vi en ny fastighetsförsäkring via fastighetsägarna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarnas försäkringsbolag. Försäkringsnummer 350-218948-1 avtalsperiod 20161218 -20171130 Försäkringsgivare är Folksam via Ossén Agency AB (0771-875500 fax 0771-424311). Årspremien var ca 10000 kr lägre/år



### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inga större händelser har skett efter räkenskapsårets slut. Endast löpande underhållsarbete planeras under 2017. Eventuellt tar föreningen in anbud på trapphusmålning och byte entrépartier.

.....

#### Räkenskapsåret 2015:

Under 2015 installerades bredband med anslutning i varje lägenhet och central i källaren. Föreningen har gjort en gruppanslutning med Bredband2 där samtliga lägenheter fick en internetanslutning på 100/100Mbit/s. Hyran höjdes med en obligatorisk avgift på 210 kr/lägenhet och ingår nu i hyran för alla lägenheter. De enskilda hushållet kan om önskas välja att så uppgradera till 1000/1000Mbit/s enligt prislistor från bredbandsföretaget.

Vidare har föreningen under 2015 låtit relina de horisontella avloppsstammarna under huset (och i bottenplattan). Detta för att minska risken för läckage då stammarna är väldigt gamla. Arbetet utfördes av AArseff och gick väldigt bra. Under installationen upptäcktes ett stopp i dagvattendränningen vid ingång 5 från stupröret på framsidan. Problemet åtgärdades med spolbil.

I samband med det arbetet lät vi också komplettera alla stuprör med lövutkastare samt åtgärda de provisoriska installationerna av utkastare på husets baksida.

För att undvika risken med översvämningar har vi också låtit spola avloppsanslutningar mellan varje lägenhet och de vertikala avloppsstammarna eftersom en lägenhetsinnehavare har haft problem och vi såg vid filmning att behovet förelåg.

I våras hade föreningen en gemensam städdag där föreningen också bjöd på lite grillkorv och fika.

#### Räkenskapsåret 2014:

Inget större underhåll genomfördes. Vi har låtit våra medlemmar göra om lite i rabatter och planteringar samt tagit bort en del planteringar närmast fasaden att minska risken för fuktskador.

Under året hölls en städdag (vår) med bra uppslutning av medlemmar.

Styrelsen har också tecknat ett jouravtal med fastighetsägarna. Ett nummer dit våra medlemmar kan ringa vid akuta allvarigare skador på kvällar och helger.

För att stärka föreningens ekonomi höjde styrelsen hyran 2014 med 2 % från och med juli månad.

#### Räkenskapsår 2011-2013:

Under hösten 2011 och vintern 2012 renoverades föreningens elsystem, som var från 1939. Denna renovering kostade ca 400.000kr och skulle enligt styrelsens förslag finansieras delvis av föreningens likvida medel (ca ¼) och delvis av medlemmarna själva (300.000kr) i form av ett kapitaltillskott baserat på medlemmarnas andelstal. Detta för att inte öka föreningens belåningsgrad. Denna renovering omfattade: *nya elstammar, ny elcentral i källaren, nya armaturer i de gemensamma utrymmen samt nya elskåp i lägenheterna*. Under 2012 beslutade styrelsen att minska avgiften med 3,5 % from tredje kvartalet.

Föreningen började vid samma tidpunkt att amortera 40 000kr per år på föreningens lån.

#### Föreningens ekonomi

Under 2016 kommer föreningen att sätta om 3 st lån om sammanlagt 2 0965 00 kr. Lån som idag löper med 3,46 % årsränta. Ny ränta beräknas hamna på 2-2,5 %.

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 210 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket

Årets investeringar för relining och bredband har vi klarat utan ytterligare bankupplåning.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 18

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 1

Antalet medlemmar vid årets slut – 17

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

### **Styrelsen**

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Ulf Lindblom	Ordförande
David Ageholm	Ledamot
Tobias Johansson	Ledamot
Adam Bengtsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Johansson

Ulf Lindblom

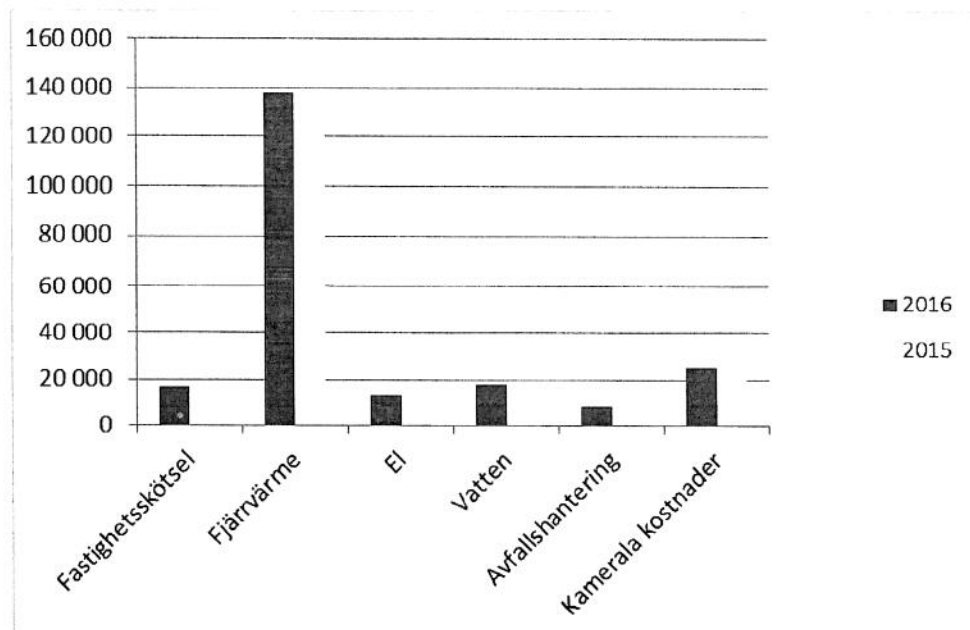
Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

### **Valberedning**

Föreningen har inte haft någon valberedning under 2016 utan ärendet behandlas under stämman.

Fördelning intäkter och kostnader:



EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Insats-emission	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 397 611	1 299 988	1 099 995	226 394	-959 416	38 343
Avsättning till underhållsfond				28 737	-28 737	
Föregående års resultat					38 342	-38 343
Årets resultat						37 326
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 397 611</b>	<b>1 299 988</b>	<b>1 099 995</b>	<b>255 131</b>	<b>-949 811</b>	<b>37 326</b>

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	614 031	603 421	560 550	571 807	575 503
Resultat efter finansiella poster, kr	37 326	38 343	36 143	23 308	38 721
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr*	872	865	844	861	912
Lån/kvm totalyta, kr	5 851	5 911	5 972	6 031	6 434
Soliditet, %	60,04	59,95	59,38	59,30	59,06

Soliditet = Summa eget kapital / Summa tillgångar \* 100

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 661 kvm bostadsrättsyta och 661 totalyta.

## RESULTATDISPOSITION

	<b>Belopp</b>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-949 811
Årets resultat	37 326
<b>Totalt</b>	<b>--912 485</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-31 800
Uttag från underhållsfond	28 727
Balanseras i ny räkning	-915 558
<b>Totalt</b>	<b>-912 485</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
Nettoomsättning	1	614 031	603 421
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>614 031</b>	<b>603 421</b>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift-fastighetskostnader	2	-361 936	-363 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-108 613	-94 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-470 549</b>	<b>-457 329</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>143 482</b>	<b>146 092</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader		-106 156	-107 749
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 156</b>	<b>-107 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 326</b>	<b>38 343</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 326</b>	<b>38 343</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>37 326</b>	<b>38 343</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	9 759 487	9 868 100
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 759 487	9 868 100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 759 487</b>	<b>9 868 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	40 327	49 656
Summa kortfristiga fordringar		40 327	49 656
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	6	365 700	261 881
Summa kassa och bank		365 700	261 881
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>406 027</b>	<b>311 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 165 514</b>	<b>10 179 637</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		7 052 725	7 023 988
Summa bundet eget kapital		7 052 725	7 023 988
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat förlust		-949 811	-959 416
Årets förlust		37 326	38 343
Summa fritt eget kapital		-912 485	-921 073
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 140 240</b>	<b>6 102 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 827 500	3 907 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 827 500</b>	<b>3 907 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	40 000	-
Leverantörsskulder		24 214	34 379
Skatteskulder		35 154	34 440
Övriga skulder		208	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	98 198	100 402
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>197 774</b>	<b>169 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 165 514</b>	<b>10 179 637</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisning- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Redovisning av intäkter

Hyses - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Fastighetsförbättringar	1%
-Maskiner och inventarier	20%

Mark skrivs inte av.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	576 355	572 065
Intäkter bredband	35 280	26 460
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 441	4 890
Öres- och kronutjämning	-45	6
<b>Summa</b>	<b>614 031</b>	<b>603 421</b>

### Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och städning	10 880	10 404
Löpande reparationer	4 008	-
Periodiskt underhåll	3 907	27 883
Fjärrvärme	137 880	129 081
Ei	13 161	11 841
Vatten	18 041	16 069
Sophämtning	8 476	8 028
Försäkringspremier	19 076	17 601
Tomträttsavgäld	44 200	44 200
Bredband	36 630	28 538
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 752	17 404
Kameral förvaltning (avtal)	24 592	23 972
Övriga förvaltningskostnader	13 753	14 114
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	556	5 449
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 950	4 950
Bankavgifter	2 234	2 281
Övriga kostnader	1 840	1 215
<b>Summa</b>	<b>361 936</b>	<b>363 030</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	37 906	37 907
Fastighetsförbättringar	70 707	54 364
Inventarier, verktyg och installationer	-	2 028
<b>Summa</b>	<b>108 613</b>	<b>94 299</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 755 351	10 477 996
-Årets investeringar	-	277 355
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 755 351	10 755 351
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-887 251	-794 980
-Årets avskrivningar	-108 613	-92 271
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-995 864	-887 251
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 759 487</b>	<b>9 868 100</b>
Taxeringsvärde byggnader	5 600 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	4 379 000
<b>Summa</b>	<b>10 600 000</b>	<b>9 579 000</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	7 972	18 351
Kameral förvaltning	6 409	7 085
Tomträttsavgäld	11 050	11 050
Bredband	8 820	13 170
Övrigt	6 076	-
<b>Summa</b>	<b>40 327</b>	<b>49 656</b>

### Not 6 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	365 488	261 670
Kontantkassa	212	211
<b>Summa</b>	<b>365 700</b>	<b>261 881</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare, Swedbank</i>	<i>Räntesats % 2016-12-31</i>	<i>Räntesats % 2015-12-31</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>	<i>Belopp 2015-12-31</i>
2755018070	3,46	3,46	2017-05-24	800 000	800 000
2755018104	3,46	3,46	2017-05-24	630 000	670 000
2851714689	3,46	3,46	2017-05-24	666 500	666 500
2852165287	1,85	1,85	2019-09-25	1 771 000	1 771 000
<b>Summa</b>				<b>3 867 500</b>	<b>3 907 500</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 40 000 kr årligen.

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	50 990	54 716
Upplupen ränta	16 674	16 893
Värme	21 534	19 918
Bokslutsarvode	9 000	8 875
<b>Summa</b>	<b>98 198</b>	<b>100 402</b>

## Underskrifter

Ort och datum 2017-04-26 Feharmanstor



Ledamot  
Ulf Lindblom



Ledamot  
David Ageholm

Min revisionsberättelse har lämnats den



Intern revisor  
Jonas Lindberg

# Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Lejongapet 16 (716443-9197)

2017-04-26

## *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

## *Revisorens ansvar*

Det är mitt ansvar som revisor att uttala mig om årsredovisningen på grundval av den revision jag har gjort enligt god revisionssed. Detta har gjorts för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

## *Revisionens utförande*


Jag har granskat föreningens verifikationer och kontrollerat om de har bokförts på ett riktigt sätt. Samt att bokföringen är riktig och stämmer överens med verkligheten. Vidare har jag granskat föreningens likviditet, eventuellt framtida större kostnadsökningar och föreningens amorteringar.

Även styrelsens övriga förvaltning har gått igenom; hur fastigheten har förvaltats, samt styrelsens kommunikation till medlemmarna.

## *Uttalande*

Enligt min mening har årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsen har enligt min mening inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

  
Jonas Lindberg

Johanneshov 2017-04-10