

Årsredovisning för

Brf. Lejongapet 16

716443-9197

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om 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 1992-06-24. 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 350-218948-3 avtalsperiod 20181201 -20191130
Försäkringsgivare är Folksam via Proinova Agency AB (0771-875500)

Byggnadens uppvärmning av 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
1	9	4	0

Förvaltning

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

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Ellen Kanellos	Ordinarie	Intern

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Brandvarnare installerade	2017	Brandvarnare installerade i trapphus och källare
Energibesiktning	2017	
Takbesiktning	2017	Takbesiktning och mindre takreparationer
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	Renovering av befintligt tak
Rörstambyte	2003-2004	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större händelser har skett under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade större underhållsarbeten

Inga större händelser har skett efter räkenskapsårets slut. Inga större underhållsarbeten planeras under 2019.

Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar 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 bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 337 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 förmögensvärdet till Skatteverket

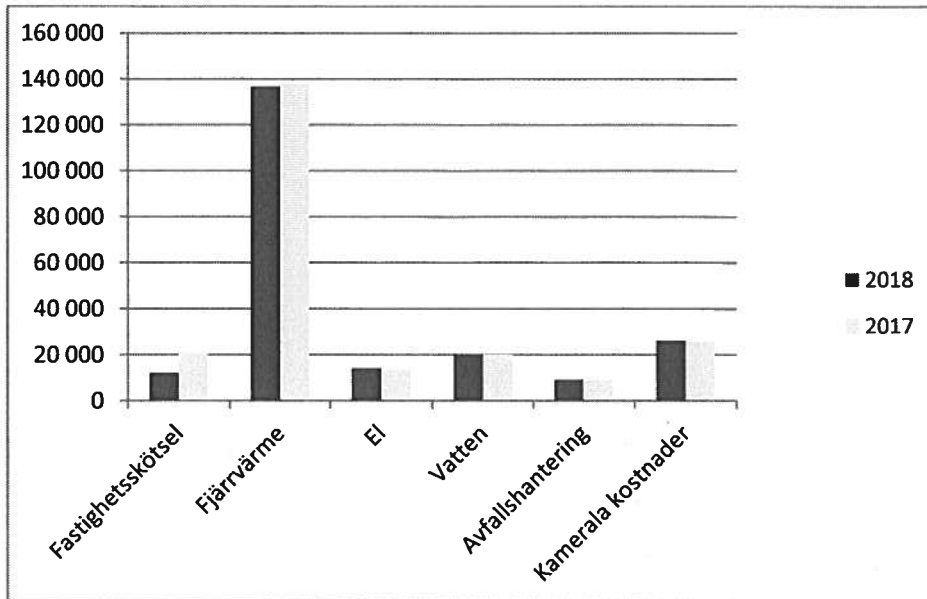
Räntor och lån:

Hyreshöjning 2018. Vi beslutade att höja hyran 2018-01-01 med 2 % för att fortsätta bygga lite eget kapital och för att kanske minska höjningsbehovet lite 2019 beroende på tomträttsavgälden.

Tomträttsavgäld: Nytt avtal för tomträttsavgälden är tecknat för 10 år framåt. Den nya tomträttsavgälden börjar gälla 2019-04-01 och innebär därefter en höjning på 5 års sikt med totalt 62 800 kr per år varav 40% justeras år 1. Det nya tomträttsavtalet innebär därmed att hyran 2019 påverkas.

Beslut under hösten 2018 att höja hyran från och med 2019-01-01 med 1% för att täcka upp för höjningen av tomträttsavgälden.

Fördelning intäkter och kostnader:



MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 18

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 6

Antalet medlemmar vid årets slut – 18

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 2 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
Karin Olén	Ordförande
Hampus Lilja	Ledamot
Pia Wallgren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pia Wallgren och Hampus Lilja.

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

Styrelsen har under 2018 hållit 4 stycken protokollförda sammanträden inberäknat årsmötet

2018-05-02.

Valberedning

Årsmötet 2018-05-02 valde Robin Glad och Timmy Lindgren.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	636 886	620 548	614 031	603 421	560 550
Resultat efter finansiella poster, kr	100 594	-7 193	37 326	38 343	36 143
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr*	900	881	872	865	844
Lån/kvm totalyta, kr	5 766	5 826	5 851	5 911	5 972
Soliditet, %	61,1	60,45	60,04	59,95	59,38

Soliditet = Summa eget kapital / Summa tillgångar * 100

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 661 kvm bostadsrättsyta och 661 totalyta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Insats- emission</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 397 611	1 299 988	1 099 995	258 204	-915 557	-7 193
Avsättning till underhållsfond				31 800	-31 800	
Uttag från underhållsfond				-51 547	51 547	
Föregående års resultat					-7 193	7 193
Årets resultat						100 594
Belopp vid årets utgång	4 397 611	1 299 988	1 099 995	238 457	-903 004	100 594

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
balanserat resultat	-903 004
årets resultat	100 594
Totalt	-802 410
disponeras för	
Avsätts till underhållsfond	-31 800
Uttag från underhållsfond	-
balanseras i ny räkning	-770 610
Summa	-802 410

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

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>
Nettoomsättning	1	636 886	620 548
Summa nettoomsättning		636 886	620 548
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	2	-355 709	-433 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-108 613	-108 611
Summa rörelsekostnader		-464 322	-542 061
Rörelseresultat		172 564	78 487
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-71 970	-85 680
Summa finansiella poster		-71 970	-85 680
Resultat efter finansiella poster		100 594	-7 193
Årets resultat		100 594	-7 193

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	4	9 542 263	9 650 876
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 542 263	9 650 876
Summa anläggningstillgångar		9 542 263	9 650 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 102	-
Övriga fordringar		18 532	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	41 839	40 943
Summa kortfristiga fordringar		68 473	41 166
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		593 657	453 248
Summa kassa och bank		593 657	453 248
Summa omsättningstillgångar		662 130	494 414
SUMMA TILLGÅNGAR		10 204 393	10 145 290
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		7 036 051	7 055 798
Summa bundet eget kapital		7 036 051	7 055 798
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat förlust		-903 004	-915 557
Årets förlust		100 594	-7 193
Summa fritt eget kapital		-802 410	-922 750
Summa eget kapital		6 233 641	6 133 048
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 771 000	3 811 000
Summa långfristiga skulder		3 771 000	3 811 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	40 000	40 000
Leverantörsskulder		29 517	31 384
Skatteskulder		37 128	36 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	93 107	93 696
Summa kortfristiga skulder		199 752	201 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 204 393	10 145 290

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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 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	0,7%
-Fastighetsförbättringar	1-3%
-Maskiner och inventarier	20%

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	595 234	582 119
Intäkter bredband	35 280	35 280
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 347	3 136
Öres- och kronutjämning	25	13
Summa	636 886	620 548

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	12 123	20 588
Löpande reparationer	-	22 316
Periodiskt underhåll	-	51 547
Fjärrvärme	136 808	138 091
El	14 064	13 368
Vatten	20 344	20 227
Sophämtning	9 100	8 704
Försäkringspremier	9 397	8 753
Tomträttsavgäld	44 200	44 200
Bredband	35 280	35 280
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 720	18 410
Kameral förvaltning (avtal)	26 098	25 636
Övriga förvaltningskostnader	13 942	12 795
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 534	3 920
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 082	4 997
Bankavgifter	2 259	2 792
Övriga kostnader	1 758	1 826
Summa	355 709	433 450

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	37 907	37 906
Fastighetsförbättringar	70 706	70 705
Summa	108 613	108 611

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 755 351	10 755 351
-Årets investeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 755 351	10 755 351
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 104 475	-995 864
-Årets avskrivningar	-108 613	-108 611
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 213 088	-1 104 475
Redovisat värde vid årets slut	9 542 263	9 650 876
Taxeringsvärde byggnader	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Summa	10 600 000	10 600 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	8 901	8 588
Kameral förvaltning	6 840	6 409
Tomträttsavgäld	11 050	11 050
Bredband	8 820	8 820
Övrigt	6 228	6 076
Summa	41 839	40 943

Not 6 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	593 446	453 037
Kontantkassa	211	211
Summa	593 657	453 248

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare;</i>	<i>Räntesats % 2018-12-31</i>	<i>Räntesats % 2017-12-31</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>
Swedbank 2852165287	1,85	1,85	2019-09-25	1 771 000	1 771 000
Handelsbanken 02-463286-022344	1,70	1,70	2022-06-01	1 540 000	1 580 000
02-463286-022345	2,50	2,50	2025-06-01	500 000	500 000
Summa				3 811 000	3 851 000

Under året har amortering skett med 40 000 kr. Under nästa 5 år beräknas föreningens skuld amorteras med 200 000 kr till 3 411 000 kr.

Eventualitetsförpliktelser

Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 700 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	53 507	54 114
Upplupen ränta	8 412	8 468
Värme	18 473	20 546
Fastighetsel	1 465	1 193
Bokslutsarvode	11 250	9 375
Summa	93 107	93 696

Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 2019-04-10



Ordförande

Karin Olén



Ledamot

Hampus Lilja



Ledamot

Pia Wallgren

Min revisionsberättelse har lämnats den

16/4/2019



Intern revisor

Ellen Kanellos