

Brf Lejongapet 13

Årsredovisning 2016



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Lejongapet 13

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lejongapet 13 registrerades 1986.10.24. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkringar.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	4 st	120 m ²
1,5 rum och kök	2 st	64 m ²
2 rum och kök	4 st	144 m ²
4 rum och kök	1 st	74 m ²
Total bostadsarea uppgår till		402 m ²
Total tomtarea uppgår till		728 m ²

Föreningen äger fastigheten Lejongapet 13, med gatuadress Svandammsvägen 30 i Stockholms kommun. På fastigheten uppfördes 1938 1 bostadshus i 3 plan.

Byggnadens uppvärmning sker via direktverkande elradiatorer.

Genomfört underhåll

Stamreovering	1994
Fönsterreovering	1999
Målning trapphus	2000
Säkerhetsdörrar	2000/2001
Renovering ventilation	2004
Fasadreovering, dränering och källarreovering	2006
Installation varmvattenberedare	2008
Upprustning av fönster, installation av ett tredje glas	2014

Styrelsen

Linda Stawing	Ordförande
Ann-Sofi Yngveson	Sekreterare
Nils Borgström	Ledamot
Alexandra Ståhlberg	Suppleant

Revisor

BOREV Revisionsbyrå AB

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016.04.21.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Energiförsäljning Sverige (el), Fortum Markets AB/Ellevio AB (elnät), Stockholm Vatten (vatten och avlopp), Stockholm Vatten Avfall (renhållning), ComHem (kabel-TV) och Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har en överlåtelse skett (föregående år 1 st).

Antal medlemmar vid årets början var 11 st, under året har en ny medlem tillkommit och en medlem har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 11 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning (tkr)	410	410	405	405
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	29	33	39
Balansomslutning (tkr)	4 329	4 428	4 405	4 356
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	31,8%	33,2%	32,7%	32,3%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	7 176	7 176	7 176	7 176
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	1 005	1 005	995	995

Verksamheten under året

Under året har verksamheten omfattat löpande underhållsarbete som trädgårdsskötsel, snöskottning av trappen och framför porten samt städning av trapphuset. De två parkeringsplatser som tillhör föreningen har hyrts ut under året. OVK-besiktning samt åtgärds punkter utifrån denna genomfördes under hösten. Upprustning av tvättstugan i form av målning av golv samt inköp av ny tvättmaskin.

Verksamheten under kommande år

Målning av föreningens fönster planeras under året. Styrelsen kommer att begära in offerter och genomföra målning av hälften av fönstren under 2017 och den andra halvan under 2018. Ytterligare reovering av ventilationen utifrån OVK-besiktningen kommer att genomföras under våren 2017. Utöver ovanstående kommer även mindre, löpande underhållsarbete att genomföras. Från och med 1 april kommer Storholmen förvaltning att sköta om den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 264 563	154 874	22 381	29 072
Disposition av 2015 års resultat		18 093	10 979	-29 072
Årets resultat				-94 609
Belopp årets utgång	1 264 563	172 967	33 360	-94 609

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	33 360
Årets resultat	<u>-94 609</u>
	-61 249

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	19 209
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	29 500
Till balanserat resultat överföres	<u>-50 958</u>
	-61 249

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2016</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2015</u>	
Årsavgifter	404 076			404 076	
Hysesintäkter	6 000	410 076		6 000	410 076
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		1 055			272
SUMMA INTÄKTER		<u>411 131</u>			<u>410 348</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-147 291		1	-145 455	
Administrationskostnader	-30 172			-29 152	
Fastighetsavgift	-13 948	-191 411	2	-13 673	-188 280
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-16 475			-10 200	
Planerat underhåll	-152 075	-168 550		-31 325	-41 525
Personalkostnader			0 3		-995
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnaden		-88 491	4		-88 491
RÖRELSERESULTAT		-37 321			91 057
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	5			0	
Räntekostnader	-57 293	-57 288		-61 985	-61 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-94 609			29 072
ÅRETS RESULTAT		<u>-94 609</u>			<u>29 072</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2016</u>		<u>Not</u>	<u>2015</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnaden	2 799 962		4	2 882 999
Mark	588 400			588 400
Inventarier och installationer	8 074	3 396 436	5	13 528
				3 484 927
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkning för skatter och avgifter	7			7
Övriga fordringar	1 686			0
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	11 890	13 583	6	11 363
				11 370
Kassa och bank		<u>918 503</u>		<u>931 802</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 328 522</u>		<u>4 428 099</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	1 264 563			1 264 563
Yttre reparationsfond	172 967	1 437 530		154 874
				1 419 437
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	33 360			22 381
Årets resultat	-94 609	-61 249		29 072
				51 453
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		2 884 737	7	2 884 737
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Leverantörsskulder	21 450			19 192
Egna skatteskulder	1 168			1 140
Uppl. kostnader/förutb. intäkter	19 278		8	20 480
Förskottsinsbetalda hyror/avg	25 608	67 504		31 660
				72 472
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>4 328 522</u>		<u>4 428 099</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 353 084 kr.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	50 år
Stamreovering	50 år
Installationer	10 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskötsel, extra tjänster	4 233	257
Obligatoriska besiktningar	6 400	0
El	60 993	72 080
Vatten	16 453	14 799
Sophämtning	4 732	4 465
Försäkring	32 913	31 744
Kabel-TV	2 856	2 852
Förbrukningsinventarier	4 524	4 500
Revisionsarvode	6 613	6 400
Övriga förvaltningskostnader	<u>7 574</u>	<u>8 358</u>
SUMMA	<u>147 291</u>	<u>145 455</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1938 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2015 uppgick till maximalt 1.243 kr/lgh och för 2016 maximalt 1.268 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2016	2015
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	0	995
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>0</u>	<u>995</u>
Sociala avgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>0</u>	<u>995</u>

NOT NR 4

Lejongapet 13

	2016	2015
Taxeringsvärde:	6 403 000	6 031 000
Byggnadsvärde	3 391 000	3 220 000
Markvärde	<u>3 012 000</u>	<u>2 811 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>6 403 000</u>	<u>6 031 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	6 403 000	6 031 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	2016	2015
Byggnader	1 116 975	1 116 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-532 423	-510 084
Årets avskrivningar	<u>-22 339</u>	<u>-22 339</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-554 762	-532 423
Utgående restvärde enligt plan	<u>562 213</u>	<u>584 552</u>

Stamreovering 1994

	3 034 887	3 034 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-736 440	-675 742
Årets avskrivningar	<u>-60 698</u>	<u>-60 698</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-797 138	-736 440
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 237 749</u>	<u>2 298 447</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>2 799 962</u>	<u>2 882 999</u>

8(9)

NOT NR 5

Inventarier och installationer

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inventarier	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Installationer	54 537	54 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 009	-35 555
Årets avskrivningar	<u>-5 454</u>	<u>-5 454</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 463	-41 009
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 074</u>	<u>13 528</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>8 074</u>	<u>13 528</u>

NOT NR 6

Förutbet. kostn./uppl. intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förutbetalda försäkringspremier	11 132	10 649
Övriga upplupna kostnader	<u>758</u>	<u>714</u>
SUMMA	<u>11 890</u>	<u>11 363</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2017.01.28	0,816%	1 400 000
Swedbank	2017.08.25	2,97%	1 484 737
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>2 884 737</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>2 884 737</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2021.12.31			2 884 737

NOT NR 8

Uppl. kostn./förutb. intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupen räntekostnad	12 778	13 285
Beräknat revisionsarvode	6 500	6 200
Upplupna arvoden	<u>0</u>	<u>995</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>19 278</u>	<u>20 480</u>

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar	3 266 000	3 266 000

NOT NR 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

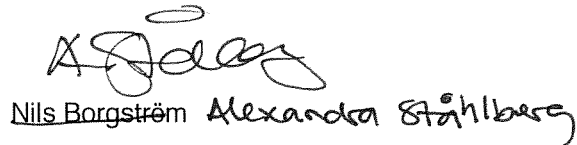
Hägersten den *29/3* 2017



Linda Stawing



Ann-Sofi Yngveson



Nils Borgström Alexandra Ståhlberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den *11 april 2017*



BOREV Revisionsbyrå AB
Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lejongapet 13 org.nr. 716409-9199

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lejongapet 13, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lejongapet 13, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon väsentligt avseende:

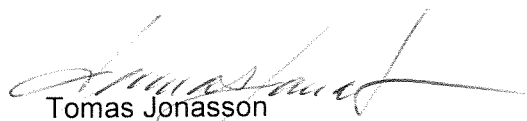
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 11 april 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se