Årsredovisning
för
Brf Lejongapet 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lejongapet 13 registrerades 1986-10-24. Föreningen är ett privat-bostadsföretag, 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 m²
1,5 rum och kök	2 st	64 m²
2 rum och kök	4 st	144 m²
4 rum och kök	1 st	74 m²
Total bostadsarea uppgår till		402 m²
Total tomtarea uppgår till		728 m²

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

Stamrenovering	1994
Fönsterrenovering	1999
Målning trapphus	2000
Säkerhetsdörrar	2000/2001
Renovering ventilation	2004
Fasadrenovering, dränering och källarrenovering	2006
Installation varmvattenberedare	2008
Upprustning av fönster, installation av ett tredje glas	2014
OVK	2016
Renovering ventilation	2016/2017
Renovering fönster	2021

Styrelsen

1 januari - 28 juni 2021		28 juni - 31 december 2021	
Katarina Djäken	Ordförande	Katarina Djäken	Ordförande
Isabelle Lalami Björkvall	Ledamot	Charlotte Flodin	Ledamot
Pontus Wallin	Ledamot	Linda Stawing	Ledamot
Erik Andrén	Suppleant	Erik Andrén	Suppleant
Linda Stawing	Suppleant	Pontus Wallin	Suppleant

Revisor

BOREV Revision AB

Valberedning

Martin Lindelöf
Therese Nyman

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28. Styrelsen har under året haft 3 st protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. P g a corona har flertalet möten skett digitalt.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:
Bodens Energi AB (elhandel), Ellevio AB (elnät), Stockholm Vatten & Avfall (renhållning, vatten & avlopp), Tele2 Sverige AB (kabel-TV), IF Skadeförsäkring AB (fastighetsförsäkring) och Mediator AB (ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett (föregående år 2 st).
Antal medlemmar vid årets början var 12 st, under året har 1 ny medlem tillkommit och 1 medlem har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 12 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2021.

Ekonomi, jämförelsetal

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	445	432	430	422
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	-57	35	97
Balansomslutning (tkr)	4 141	4 226	4 324	4 348
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	37,1%	35,1%	35,6%	34,6%
Bankskuld i kr/m² lghyta	6 298	6 505	6 711	6 918
Årsavgift bostäder per 31 dec (kr/kvm)	1 077	1 046	1 046	1 025
Räntekänslighet *)	5,8%	6,2%	6,4%	6,8%

*) Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1% höjning av räntan på föreningens lån.

Verksamheten under året

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

Under året har verksamheten omfattat löpande underhållsarbete som trädgårdsskötsel, snöskottning samt städning av trapphus, källare och tvättstuga.

Det finns ett stort engagemang hos föreningens medlemmar.

Vi har även genomfört reparation och målning av fönster och balkongdörrar.

Några medlemmar har anlagt trädgårdsland i föreningens trädgård och byggt om föreningens uteplats.

De två parkeringsplatser som tillhör föreningen har hyrts ut under året.

Verksamheten under kommande år

Vi undersöker den bästa lösningen för att renovera föreningens takfönster.

Föreningen planerar för att genomföra målning av trapphus.

Utöver ovanstående kommer även mindre, löpande underhållsarbete att genomföras.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara -tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 264 563	311 685	-36 636	-57 465
Disposition av 2020 års resultat		65 000	-122 465	57 465
Årets resultat				54 447
Belopp årets utgång	1 264 563	376 685	-159 101	54 447

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	-159 101
Årets resultat	54 447
	-104 654

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	126 000
Till balanserat resultat överföres	-230 654
	-104 654

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2021		Not	2020	
Årsavgifter	433 020			420 444	
Hyresintäkter	12 000	445 020		12 000	432 444
Övriga rörelseintäkter					
Försäkringsersättningar	0			109 746	
Övriga intäkter	8 060	8 060		7 212	116 958
SUMMA INTÄKTER		453 080			549 402

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-160 251		1	-158 967	
Administrationskostnader	-35 144			-34 120	
Fastighetsavgift	-16 049	-211 444	2	-15 719	-208 806
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-7 527			-172 624	
Planerat underhåll	0	-7 527		-91 617	-264 241
Personalkostnader		0	3		0
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnaden	-138 013		4	-88 170	
Inventarier & installationer	0	-138 013	5	0	-88 170
RÖRELSERESULTAT		96 096			-11 815
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-41 649	-41 649		-45 650	-45 650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		54 447			-57 465
ÅRETS RESULTAT		54 447			-57 465

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2021		Not	2020	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnaden	3 181 735		4	2 655 173	
Mark	588 400			588 400	
Inventarier och installationer	0	3 770 135	5	0	3 243 573
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Avgiftsfordringar	0			0	
Avräkning för skatter och avgifter	205			8	
Övriga fordringar	0			0	
Förutb kostnader/uppl intäkter	16 555	16 760	6	13 745	13 753
Kassa och bank		353 915			968 522
SUMMA TILLGÅNGAR		4 140 810			4 225 848

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	1 264 563			1 264 563	
Yttre reparationsfond	376 685	1 641 248		311 685	1 576 248
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-159 101			-36 636	
Årets resultat	54 447	-104 654		-57 465	-94 101
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		0	7		1 131 987
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	2 531 987		7	1 483 000	
Leverantörsskulder	19 675			74 884	
Egna skatteskulder	1 481			1 300	
Uppl kostnader/förutb intäkter	18 233		8	17 344	
Förskottsinbetalda hyror/avgifter	32 840	2 604 216		35 186	1 611 714
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 140 810			4 225 848

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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
Stamrenovering	50 år
Tätning ventilationskanaler	40 år
Installationer	10 år
Renovering fönster	10 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån 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**

	2021	2020
Fastighetsskötsel, extra tjänster	895	5 249
Obligatoriska besiktningar	0	0
El	64 906	71 668
Vatten	19 571	17 854
Renhållning	6 768	5 680
Försäkring	44 482	37 462
Kabel-TV	3 133	3 196
Förbrukningsinventarier	0	1 047
Revisionsarvode	9 000	8 825
Övriga förvaltningskostnader	11 496	7 986
SUMMA	160 251	158 967

NOT NR 2 **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1938 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2020 uppgick till maximalt 1 429 kr/lgh och för 2021 maximalt 1 459 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3 **Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2021	2020
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	0	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	0	0
Sociala avgifter	0	0
SUMMA LÖNER, ARVODEN & SOCIALA AVGIFTER	0	0

NOT NR 4 **Lejongapet 13**

	2021	2020
Taxeringsvärde:	8 284 000	8 284 000
Byggnadsvärde	3 766 000	3 766 000
Markvärde	4 518 000	4 518 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	8 284 000	8 284 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 284 000	8 284 000
Lokaler	0	0
Bokfört värde:	2020	2020
Byggnader	1 116 975	1 116 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-644 118	-621 779
Årets avskrivningar	-22 339	-22 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-666 457	-644 118
Utgående restvärde enligt plan	450 518	472 857
Stamrenovering 1994	3 034 887	3 034 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 039 930	-979 232
Årets avskrivningar	-60 698	-60 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 100 628	-1 039 930
Utgående restvärde enligt plan	1 934 259	1 994 957
Tätning ventilationskanaler 2017	205 325	205 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 966	-12 833
Årets avskrivningar	-5 133	-5 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 099	-17 966
Utgående restvärde enligt plan	182 226	187 359

	2021	2020
Renovering fönster 2021	664 575	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-49 843	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 843	0
Utgående restvärde enligt plan	614 732	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	3 181 735	2 655 173

NOT NR 5 — **Inventarier och installationer**

	2021	2020
Inventarier	52 699	52 699
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 699	-52 699
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Installationer	54 537	54 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 537	-54 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 537	-54 537
Utgående restvärde enligt plan	0	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0

NOT NR 6 — **Förutbet. kostn./uppl. intäkter**

	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	15 769	12 944
Övriga upplupna kostnader	786	801
SUMMA	16 555	13 745

NOT NR 7 — **Skulder kreditinstitut**

	Räntejustering	Ränta	Skuld
Swedbank	2022-01-28	1,263%	1 400 000
Swedbank	2022-08-25	1,970%	1 131 987
SUMMA FASTIGHETSLÅN			2 531 987
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			2 531 987
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			2 531 987
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			0
Beräknad låneskuld 2026-12-31			2 116 987

NOT NR 8 **Uppl. kostn./förutb. intäkter**

	2021	2020
Upplupen räntekostnad	8 533	8 944
Beräknat revisionsarvode	8 900	8 400
Upplupen kostnad Bolagsverket	800	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	18 233	17 344

NOT NR 9 **Ställda säkerheter**

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	3 266 000	3 266 000

NOT NR 10 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

Hägersten 2022 - -

Katarina Djäken Charlotte Flodin

Linda Stawing

REVISIONSPÅTECKNING
Revisionsberättelse har avgivits 2022 - -

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

BOREV Revision AB