

Årsredovisning för  
**Brf Lejongapet 33**  
702002-9489

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2018.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Styrelsen**

*Styrelse har under 2018-01-01--- 05-22 utgjorts av följande ledamöter:*

Viktoria Edefur	Omvald 2017 på ett år.
Myra Hansson	Omvald 2017 på två år.
Jacob Hamilton	Omvald 2017 på ett år.
Eva Stymne	Omvald 2017 på ett år.
Erik Palmér	Nyvald 2017 på två år.
Vedrana Corluka	Nyvald 2017 på ett år.

*Styrelsen har under 2018-05-22--- 12-31 utgjorts av följande ledamöter:*

Viktoria Edefur	Omvald 2018 på ett år.
Vedrana Corluka	Omvald 2018 på två år.
Erik Palmér Nyval	Nyval 2017 på två år.
Richard Uttrin	Nyval 2018 på ett år.
Felix Melin	Nyvald 2018 på ett år
Greta Lindwall	Nyvald 2018 på två år

Ordinarie föreningsstämma hölls i föreningens samlingssal den 22 maj 2018  
Föreningens styrelse har under året haft kontinuerlig kontakt bland annat via mail i flera  
föreningsfrågor samt avhållit fyra protokollförda möten.

##### **Revisor**

Revisor har varit Marie Sennermalm och Klas Kockum som revisorsuppleant

##### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Oswald Wittgren fram till årsstämman 2018. Ronny Melin valdes till  
valberedningen för ett år på stämman 2018.

##### **Information om fastigheten**

Föreningen har 39 medlemslägenheter. Två av lägenheterna är sammanslagna till en större trea, som  
utgör en bostadsrätt. Nio överlåtelser av bostadsrätt har under året genomförts samtliga har dock inte  
tillträtt innan årsskiftet 2018/2019. Föreningen har under hela året med hyresrätt upplåtit fyra lokaler.  
En lokal har bytt hyresgäst, Dunke Design lämnade vid årsskiftet 2017/2018 över till Svenska armatur  
som redan var hyresgäst i en lokal. Vintagefabriken lämnade sin lokal och från december 2018 är den  
nya hyresgästen Stockholms Tapetserarverkstad. Föreningen är skuldfri.

##### **Löner och arvoden**

Föreningen har inga anställda. Styrelsen har arvoderats med 45 500 kronor exkl. sociala avgifter mm.  
Till revisorn har budgeterats upp till 6 000 kronor.

##### **Förvaltning**

Valvet Förvaltnings AB, har varit föreningens ekonomiske förvaltare.

EP VC  
Cel PU PM  
KAS

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 hopsplagna 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 utrustad 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 allframtidbrandriskförsäkring 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**

Föreningen har sedan 1990 talet haft Driftia som teknisk förvaltare. Det avtal som skrev då har aldrig omarbetats. Driftia uppvaktade styrelsen under våren för att påbörja en dialog kring ett bättre och mer korrekt avtal mellan föreningen och Driftia. Styrelsen tecknade i december ett nytt avtal med Driftia som teknisk förvaltare. Från och med 1 jan 2019 har föreningen ett avtal som tydligare reglerar ansvar mellan parterna.

Styrelsen tecknade under 2018 ett nytt avtal med städfirman Andersson & Johansson gällande städning av trapphus. Samma utförare har tidigare städat i huset men det ingick tidigare i avtalet föreningen hade med Driftia.

I april 2018 ansökte grannföreningen Brf Lejongapet 34 om servitut på föreningens mark kopplat till deras hantering av avfall. Ansökan avsåg gångtrafik till och från deras mark ut till gatan på Tegelbruksvägen. Lantmäterimyndigheten tog ett förätningsbeslut den 9 nov gällande nytt servitut med ändamålet sophantering. Beslutet innebär att Brf Lejongapet 34 får rätt till en gångväg på 1,5 m bred från deras tomt fram till den befintliga plattlagda gång som redan finns idag och där Brf Lejongapet 33 sedan länge har servitut. Fastighetsägare på Tegelbruksvägen 3 överklagade beslutet och ärendet ligger hos Mark- och miljödomstolen.

Styrelsen bedömer inte i nuläget att några förändringar gällande medlemsavgifter kommer att behövas. De behov av investeringar som finns inom en överskådlig tid kan täckas av de tillgångar föreningen redan har.

EP VC FM  
cu RW AP

Föreningens stadgar omarbetades under 2015-2016 och gäller från november 2016.

Styrelsen började med att under 2016 genomfört en förundersökning avseende förutsättningarna för att med en investering i värmepumpar/bergvärme minska energikostnaderna. Styrelsen fortsatte utredning gällande detta under 2017 och 2018. Styrelsen fortsatte arbetet med bergvärmerna men har valt att inte gå vidare med den delen som avsåg åtgärder i ventilation. Under våren 2018 påbörjades arbetet med att lämna in en ansökan om borttillstånd. Tillståndet lämnades in och under hösten 2018 har grannyttran, Exploateringskontoret gjort yttranden. Vid årssiftet inväntade Miljöförvaltningen fortfarande grannyttran från en grannfastighet. Styrelsen väntar såldes fortfarande på tillstånd att gå vidare i processen.

#### Investeringar

Inga investeringar har gjort under 2018

#### Underhåll

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

Portar och fönsterpartier i lokalerna renoverades under tidig höst av företaget Nordisk Yta Stockholm ABI oktober genomfördes en OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Åtta lägenheter fick anmärkningar och dessa kommer att åtgärdas under första kvartalet av 2019. Vid genomförandet fick sotare ej tillträde till två lägenheter.

I december genomfördes en renovering av spillvattensystemet. Företaget Avloppsteknik Svenska AB genomförde samma åtgärd för 10 år sedan samt en mindre åtgärd för fem år sedan. Besiktning av våra stammar visade att de är i gott skick. En mindre åtgärd ska göras om ytterligare fem år.

#### **Föreningens planerade underhåll**

Under 2019 har styrelsen planerat att åtgärda plåtpartierna på taket. Översyn av det systematiska brandskyddsarbetet. Uppdatera namnskyltar i dörrar samt tavla i trapphus. Efter besked om vi får borttillstånd planera åtgärder på gården för att förbättra utemiljön samt åtgärda de problem med fukt i väggen som finns i tvättstugan.

EP VC FM  
AL RU AS

### Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 421	1 461	1 419	1 380	1 390
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	268	-1	-193	195
Soliditet*, %	96	97	97	98	98
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	576	563	563
Fastighetens belåningsgrad, %	0%	0%	0%	0%	0%
Taxeringsvärde, tkr	29 230	29 230	29 230	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	44,24	25,37	25,37	16,08
Avskrivning / kvm total yta	139	139	139	139	135
Elkostnad / kvm total yta	27	25	23	19	20
Värmekostnad / kvm total yta	168	165	167	149	153
Vattenkostnad / kvm total yta	26	23	25	22	21

\*) 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	343 680	-374 254	268 336
Avsättning till yttre fond			87 690		
Resultatdisposition				180 646	-268 336
Årets resultat					22 605
	<b>6 254 000</b>	<b>5 123 500</b>	<b>431 370</b>	<b>-193 608</b>	<b>22 605</b>

### Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-193 608
årets resultat	-22 604
<b>Totalt</b>	<b>-216 212</b>

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	87 690
uttag ur yttre fond	-
balanseras i ny räkning	-303 902
<b>Summa</b>	<b>-216 212</b>

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

FM  
EP VC  
CR RU MS

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 421 339	1 461 428
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 421 339</u>	<u>1 461 428</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 044 465	-784 262
Övriga externa kostnader	4	-95 423	-106 346
Personalkostnader	5	-29 090	-27 555
Av- och nedskrivningar		-274 966	-274 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 443 944</u>	<u>-1 193 129</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-22 605</u>	<u>268 299</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	37
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-</u>	<u>37</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-22 605</u>	<u>268 336</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-22 605</u>	<u>268 336</u>
<b>Arets resultat</b>		<u>-22 605</u>	<u>268 336</u>

EP VC FM  
GL & U  
AS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 924 604	9 199 570
Summa materiella anläggningstillgångar		8 924 604	9 199 570
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 924 604	9 199 570
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	11 952	12 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 302	54 449
Summa kortfristiga fordringar		67 254	67 199
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 042 273	2 688 547
Summa kassa och bank		3 042 273	2 688 547
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 109 527	2 755 746
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 034 131	11 955 316

EP VC FM  
Ca EW AS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		11 377 500	11 377 500
Yttre fond		431 370	343 680
Summa bundet eget kapital		<u>11 808 870</u>	<u>11 721 180</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-193 608	-374 254
Årets resultat		-22 605	268 336
Summa fritt eget kapital		<u>-216 213</u>	<u>-105 918</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>11 592 657</u>	<u>11 615 262</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder		26 076	26 076
Summa långfristiga skulder		<u>26 076</u>	<u>26 076</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		242 074	134 066
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	173 322	179 911
Summa kortfristiga skulder		<u>415 398</u>	<u>313 978</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 034 131</u>	<u>11 955 316</u>

EP VC FM  
CL PU  
AS



## Förändring av kassan

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-22 605	268 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>274 966</u>	<u>274 966</u>
	252 361	543 302
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b><u>252 361</u></b>	<b><u>543 302</u></b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-55	17 527
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>101 420</u>	<u>32 406</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b><u>353 726</u></b>	<b><u>593 235</u></b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b><u>353 726</u></b>	<b><u>593 235</u></b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>2 688 547</u></b>	<b><u>2 095 312</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>3 042 273</u></b>	<b><u>2 688 547</u></b>

EP FM  
CU VC  
MS. EU

## 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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	4 -10%
-Inventarier, verktyg och installationer	7-10 %

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 032 360	1 032 360
Hysesintäkter, lokaler	331 379	331 787
Övriga intäkter	57 600	97 281
	<u>1 421 339</u>	<u>1 461 428</u>

EP VC FM  
AL Ru  
AP

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	122 969	125 174
Reparationer	36 519	63 395
Underhåll	273 673	6 368
Taxebundna kostnader	513 995	495 842
Försäkring och tomträttsavgäld	28 241	25 213
Fastighetsavgift och fastighetskatt	69 068	68 270
	<b>1 044 465</b>	<b>784 262</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrationskostnader	-	2 565
Förvaltningskostnader	76 417	86 280
Övriga externa tjänster	2 946	3 599
Övriga externa kostnader	16 060	13 902
	<b>95 423</b>	<b>106 346</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	22 350	21 975
	<b>22 350</b>	<b>21 975</b>
Sociala kostnader	6 740	4 780
	<b>29 090</b>	<b>26 755</b>

Föreningen har inga anställda.

EP VC FNM  
CA EU

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	8 052 718	8 052 718
	<u>8 052 718</u>	<u>8 052 718</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-322 108	-241 581
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-80 527</u>	<u>-80 527</u>
	-402 635	-322 108
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	2 174 222	2 174 222
	<u>2 174 222</u>	<u>2 174 222</u>
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-933 346	-761 664
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-171 682</u>	<u>-171 682</u>
	-1 105 028	-933 346
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	42 503	42 503
	<u>42 503</u>	<u>42 503</u>
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-25 501	-21 251
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-4 250</u>	<u>-4 250</u>
	-29 751	-25 501
<i>Installationer</i>		
Ack anskaffningsvärde	277 600	277 600
Årets anskaffning	<u>277 600</u>	<u>277 600</u>
Ack avskrivningar installationer enligt plan:	-66 519	-48 012
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-18 506</u>	<u>-18 506</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 924 604</b>	<b>9 199 570</b>

## Taxeringsvärden

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

## Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 689	2 689
Skattefordran	<u>9 263</u>	<u>10 061</u>
	<b>11 952</b>	<b>12 750</b>

EP VC FM  
Cul RW  
AP5

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	28 499	28 241
Förvaltning	15 933	15 580
Com Hem	10 870	10 628
	<u>55 302</u>	<u>54 449</u>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	116 887	118 117
Värme	43 760	49 510
El	6 550	6 159
Revisionsarvode	6 125	6 125
	<u>173 322</u>	<u>179 911</u>

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>4 325 000</u>	<u>4 325 000</u>
	<b>4 325 000</b>	<b>4 325 000</b>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

ES VC FM  
CU EU  
12/20

## Underskrifter

Ort och datum *Hägersten 20190311*

  
Viktoria Edefur  
Styrelseordförande

  
Felix Melin  
Styrelseledamot

  
Erik Palmér  
Styrelseledamot

  
Vedrana Conuka  
Styrelseledamot

  
Greta Lindwall  
Styrelseledamot

  
Richard Uttrin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *2019-03-28*

  
Marie Sennermalm  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LEJONGAPET 33

Organisationsnummer: 702002-9489

Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret  
**2018-01-01 -- 2018-12-31**

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

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- godkänner dispositionen av **årets förlust 22.605 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2019-03-28



Marie Sennermalm  
Revisor

