

Årsredovisning

för

Brf Lejongapet 34 i Hägersten

716417-5494

Räkenskapsåret

2020

M

Styrelsen för Brf Lejongapet 34 i Hägersten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1996-02-02.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Lejongapet 34 bebyggdes 1936 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 23 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök

1 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 875 kvm Total lokalyta: 40 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm

Svenska Armaturer 40

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-06 bestått av:

Ordinarie	Hugo Arkstedt	Ordförande
	Emil Larsson	Vice ordförande
	Felix Gärdelöv	Kassör
	Tobias Strandén	Ledamot
	Frida Johansson	Ledamot

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Mats Lehtipalo

Adeco Revisorer



Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Dirigo Fastigheter.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Köpt in ny crosstrainer till föreningens gym

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 32 (32) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	826	828	827	826
Resultat efter finansiella poster tkr	-44	-446	-145	-245
Soliditet (%)	76	76	76	76
Kassalikviditet (%)	56	329	408	542

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

M

Förändring eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 362 500	4 181 376	453 799	-972 901	-445 646
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			24 696	-24 696	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-376 569	376 569	
Balanseras i ny räkning				-445 646	445 646
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-44 388
Belopp vid årets utgång	2 362 500	4 181 376	101 926	-1 066 674	-44 388

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 066 674
årets förlust	-44 388
	-1 111 062
behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	24 696
	-1 135 758
	-1 111 062

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		825 660	827 640
Övriga rörelseintäkter		7 447	542
Summa rörelseintäkter		833 107	828 182
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-441 759	-845 841
Övriga externa kostnader	5	-106 068	-85 305
Personalkostnader	6	-105 136	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 316	-211 900
Summa rörelsekostnader		-851 279	-1 248 182
Rörelseresultat		-18 172	-420 000
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 216	-25 646
Resultat efter finansiella poster		-44 388	-445 646
Resultat före skatt		-44 388	-445 646
Årets resultat		-44 388	-445 646

W

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 393 915	6 592 231
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 393 915	6 592 231
Summa anläggningstillgångar		6 393 915	6 592 231
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		7 457	0
Övriga fordringar	9	58 945	677 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 103	25 996
Summa kortfristiga fordringar		104 505	703 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		771 320	41 653
Summa kassa och bank		771 320	41 653
Summa omsättningstillgångar		875 825	745 403
SUMMA TILLGÅNGAR		7 269 740	7 337 634

M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 543 876	6 543 876
Yttre reparationsfond		101 926	453 799
Summa bundet eget kapital		6 645 802	6 997 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 066 674	-972 901
Årets resultat		-44 388	-445 646
Summa fritt eget kapital		-1 111 062	-1 418 547
Summa eget kapital		5 534 740	5 579 128
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	160 078	1 532 009
Summa långfristiga skulder		160 078	1 532 009
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 371 931	79 948
Leverantörsskulder		39 445	44 381
Skatteskulder		3 958	2 762
Övriga skulder		3 282	3 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	156 306	96 151
Summa kortfristiga skulder		1 574 922	226 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 269 740	7 337 634

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	48 960	50 940
Årsavgifter bostäder	776 700	776 700
Övriga ersättningar och intäkter	113	542
	825 773	828 182

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	65 573	65 456
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	6 876	376 569
	72 449	442 025

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	55 468	60 674
Yttre skötsel / Snöröjning	2 404	13 315
Energideklarationer	0	11 875
Fastighetsel	31 088	27 551
Uppvärmning	132 740	133 502
Vatten	30 090	25 256
Sophämtning	13 624	22 669
Fastighetsförsäkring	25 042	23 618
Kabel-TV / Internet	43 667	47 924
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	35 187	33 991
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	3 441
	369 310	403 816

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	14 250	13 750
Förvaltningsarvode	55 478	50 240
Övriga förbrukningsinventarier/material	25 428	18 040
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	1 632	450
Bankkostnader	1 250	1 250
Överlåtelse- pantkostnad	7 330	0
Inkasso o KFM-avgifter	0	875
<i>W</i>	106 068	85 305

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 136
	105 136	105 136

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 708 872	7 708 872
Markanläggningar	191 250	191 250
Nyanskaffning, 3 st. kärlskåp	143 165	143 165
Ingående anskaffningsvärden mark	2 033 349	2 033 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 076 636	10 076 636
Ingående avskrivningar	-3 483 405	-3 278 269
Årets avskrivningar	-198 316	-206 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 681 721	-3 484 405
Utgående redovisat värde	6 394 915	6 592 231
Taxeringsvärden byggnader	8 232 000	8 232 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
	18 032 000	18 032 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 876	119 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 876	119 876
Ingående avskrivningar	-119 876	-114 112
Årets avskrivningar	0	-5 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 876	-119 876
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	58 945	9 732
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	668 022
<i>M</i>	58 945	677 754

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 150	23 028
Förutbetald kabel-TV	7 418	2 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 535	0
	38 103	25 995

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Statshypotek	1,75%	Löpande	361 788	371 788
Statshypotek	1,75%	Löpande	242 975	280 980
Statshypotek	1,75%	Löpande	270 980	280 355
Statshypotek	1,75%	Löpande	416 240	436 240
Statshypotek	1,31%	2022-03-01	240 026	242 594
Kortfristig del av lån			-1 371 931	-79 948
			160 078	1 532 009

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 704 700	2 704 700
	2 704 700	2 704 700

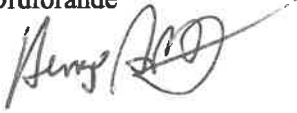
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	49 136	0
Upplupna räntekostnader	3 271	3 070
Förskottsbetalda hyror och avgifter	68 887	61 396
Upplupna uppvärmningskostnader	18 478	18 324
Upplupna elavgifter	5 002	3 575
Upplupna renhållningsavgifter	0	6 785
Beräknat arvode för revision	3 000	3 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	8 531	0
	156 305	96 150

M

Hägersten 2021-04 -20

Hugo Arkstedt
Ordförande



Felix Gärdelöw



Emil Larsson



Tobias Strandén

Frida Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats . 27/4-21.



Mats Lehtipalo
Revisor
ADECO Revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lejongapet 34, Brf
Org.nr. 716417-5494

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Lejongapet 34, Brf
Org.nr. 716417-5494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lejongapet 34, Brf för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 eventuella 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 Lejongapet 34, Brf för år 2020 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 att 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 något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 dispositioner 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 ersättningsskyldighet 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.

Stockholm den 27 april 2021


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR