

Årsredovisning för

Brf. Lejongapet 16

716443-9197

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-01. 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.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Studenten 4	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938, och består av ett flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 661 kvm, varav 661 kvm utgör lägenhetsyta och inga kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	10	3	0	0	0

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Nya elstammar	2011	Totalrenovering av fastighetens elsystem
Nya balkonger	2006	
Omputsning av fasad	2006	Totalrenovering av fasaden
Omläggning av tak	2005	Renovering av befintligt tak
Rörstambyte	2003-2004	

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Teknisk förvaltning-fjärrvärmecentral	Fastighetsägarna
Lägenhetsförteckning	Valorem Ekonomi
Ekonomisk förvaltning	Valorem Ekonomi

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Inga överlåtelser av föreningens medlemslägenheter har skett under året 2014.

Under året har styrelsen beviljat ingen andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Under året har styrelsen haft följande sammansättning:

David Ageholm	Ledamot / Kassör
Ulf Lindblom	Ledamot / Ordförande
Joakim Almen	Ledamot / Sekreterare

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Willhelm von Sydow	Ordinarie Intern
--------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2014-04-29. Plats Hemma hos Ulf Lindblom Lödösevägen 7.

Lite historik och väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Historik 2011-2013:

Under hösten 2011 och vintern 2012 renoverades föreningens elsystem, som var från 1939. Denna renovering kostade ca 400.000kr och skulle enligt styrelsens förslag finansieras delvis av föreningens likvida medel (ca ¼) och delvis av medlemmarna själva (300.000kr) i form av ett kapitaltillskott baserat på medlemmarnas andelstal. Detta för att inte öka föreningens belåningsgrad. Denna renovering omfattade: *nya elstammar, ny elcentral i källaren, nya armaturer i de gemensamma utrymmen samt nya elskåp i lägenheterna*. Under 2012 beslutade styrelsen att minska avgiften med 3,5 % från tredje kvartalet.

Föreningen började vid samma tidpunkt att amortera 40 000kr per år på föreningens lån.

Räkenskapsåret 2014:

Inget större underhåll är genomfört. Vi har låtit våra medlemmar göra om lite i rabatter och planteringar samt tagit bort en del planteringar närmast fasaden att minska risken för fuktskador.

Under året hölls en städdag (vår) med bra uppslutning av medlemmar.

Styrelsen har också tecknat ett jouravtal med fastighetsägarna. Ett nummer dit våra medlemmar kan ringa vid akuta allvarigare skador på kvällar och helger.

För att stärka föreningens ekonomi höjde styrelsen hyran 2014 med 2% från och med juli månad.

Styrelsen har tidigare gjort en intresseundersökning bland våra medlemmar och beslutat sig för att installera bredband i huset. Anbud har begärts in och utredning pågår. Beräknad installationskostnad för föreningen ca 75-100 KSEK. Arbetet kommer att ske under 2015 och kommer att innebära att alla lägenheter får ett hyrespåslag med ca 210 kr/månad för en gruppanslutning där samtliga lägenheter får en internetanslutning på 100/100Mbit/s. Medlemmar kan sen teckna enskilda avtal för t ex digital TV eller uppgradera till 1000/1000 Mb/s. Ytterligare information har gått ut i separat meddelande och mer kommer under början av 2015.

Styrelsen har under 2014 låtit filma våra horisontella avloppsstammar under huset eftersom dessa inte byttes vid tidigare stambyte. För att minska risken för läckage och avloppsstopp behöver dessa stammar åtgärdas. Anbud för relining har begärts och vi beräknar att genomföra arbetet under första halvan av 2015. Uppskattad kostnad ca 250-300 KSEK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2015 ska bredband installeras och för att minska risken för läckage och avloppsstopp planerar vi att relina horisontella avloppsstammar som ligger under huset.

Föreningens ekonomi

Intäkter, Skatter och andra avgifter

Ingen avgiftsförändring är planerad för första halvan av 2015 men en mindre höjning kan bli aktuell senare under året.

Föreningens styrelse har valt att årsredovisningen per 2014-12-31 skall upprättas enligt regelverket K2. Styrelsen har beslutat att fortsätta skriva av på fastigheten och de fastighetsförbättringar som finns enligt den takt som idag föreligger.

Lån:

Under 2015 har ett lån på 1 771 000 kr omförhandlats och räntan sänktes från 3,09% till 1,85%. Lånet och räntan gäller t o m 2019-09-25.

För investeringarna som planeras 2015 kommer vi att ta en del från eget kapital och låna upp en del. Med tanke på det otroligt låga ränteläget avser föreningen också undersöka möjligheten att förlänga något av de lån som förfaller 2017-05-24 (ränta idag 3,46%) ytterligare och därmed säkra vår årliga räntekostnad på en bra nivå en lång tid framöver.

Fördelning intäkter och kostnader:

Intäkter per kvm

Kostnader per kvm

Årsavgifter 844kr

Taxebundna kostnader 241 kr

Fastighetsskatt 26 kr

Övrig drift 179 kr

Reparationer och underhåll 20 kr

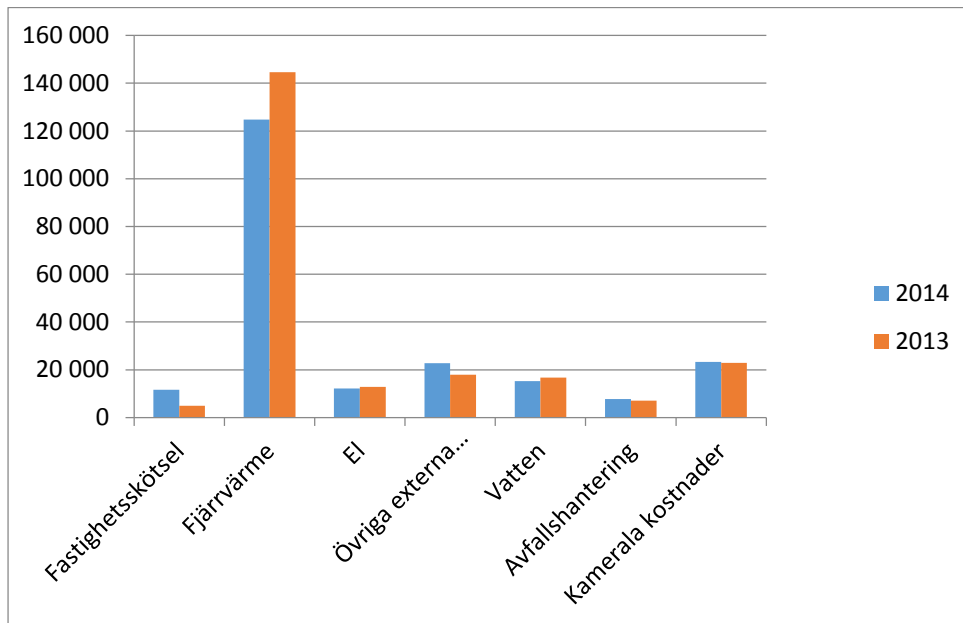
Avskrivningar 132 kr

Kapitalkostnader 194 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2013, 661 kvm bostäder.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm	844	861	912	846	799	915
Lån/kvm	5972	6031	6434	6450	6450	6388
Elkostnad/kvm	18	20	19	36	20	25
Värmekostnad/kvm	189	219	209	215	234	210
Vattenkostnad/kvm	23	25	22	26	21	25

Fördelning av driftskostnader:



Kommentar: Den varma vintern har bidragit till lägre värmekostnader.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust före reservering	-966 823
Årets resultat	36 143
Summa fritt eget kapital	-930 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	28 737
--	--------

Att i ny räkning överförs	-959 416
----------------------------------	-----------------

Summa	-930 680
--------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	560 550	571 807
Summa rörelseintäkter		560 550	571 807
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-308 727	-324 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-87 380	-92 291
Summa rörelsekostnader		-396 107	-417 124
Rörelseresultat		164 443	154 683
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		435	1 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 735	-132 816
Summa finansiella poster		-128 300	-131 374
Resultat efter finansiella poster		36 143	23 309
Årets resultat		36 143	23 309

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	9 683 016	9 763 892
Maskiner och andra tekniska anläggningar		2 028	6 895
Inventarier, verktyg och installationer		-	1 637
Summa materiella anläggningstillgångar		9 685 044	9 772 424
Summa anläggningstillgångar		9 685 044	9 772 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 911	9 458
Övriga fordringar		19	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	34 644	33 141
Summa kortfristiga fordringar		79 574	42 599
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		448 155	351 199
Summa kassa och bank		448 155	351 199
Summa omsättningstillgångar		527 729	393 798
SUMMA TILLGÅNGAR		10 212 773	10 166 222
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser, Upplåtelser, Kapitaltillskott, Yttre fond	7	6 995 251	6 976 507
Summa bundet eget kapital		6 995 251	6 976 507
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-966 823	-971 387
Årets resultat		36 143	23 309
Summa fritt eget kapital		-930 680	-948 078
Summa eget kapital		6 064 571	6 028 429
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 947 500	3 987 500
Summa långfristiga skulder		3 947 500	3 987 500
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	236
Leverantörsskulder		30 930	21 347
Skatteskulder		33 978	36 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	135 794	92 660
Summa kortfristiga skulder		200 702	150 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 212 773	10 166 222

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	5 700 000	5 700 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (k2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens stadgar. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka upp årets underhållskostnader.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Fastighetsförbättringar	1,0
-Maskiner	20
-Inventarier	20

Mark skrivs inte av

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	558 111	569 192
Överlåtelseavgifter	1 112	2 224
Pantavgifter	1 334	440
Öres- och kronutjämning	-7	-49
Summa	560 550	571 807

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel och städning	11 710	4 916
Löpande reparationer, övrigt	3 552	1 925
Periodiskt underhåll, övrigt	9 993	5 844
Periodiskt underhåll, takarbete	-	12 469
Uppvärmning	124 810	144 548
El	12 176	12 914
Vatten	15 239	16 737
Sophämtning	7 712	7 072
Försäkringspremier	16 267	15 039
Tomträttsavgäld	44 200	44 200
Kameral förvaltning (avtal)	23 296	22 924
Övriga förvaltningskostnader	10 300	7 940
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	17 038	16 940
Förändring tidigare års skatt	-	1 365
Övriga kostnader	12 434	10 001
Summa	308 727	324 833

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader	37 906	37 906
Fastighetsförbättringar	42 970	42 970
Inventarier, verktyg och installationer	6 504	11 415
Summa	87 380	92 291

Uppllysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 477 996	10 477 996
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 477 996	10 477 996
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-714 104	-633 228
-Årets avskrivningar	-80 876	-80 876
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-794 980	-714 104
Utgående redovisat värde byggnaden och mark	9 683 016	9 763 892
Taxeringsvärde byggnader	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark:	4 379 000	4 379 000
Summa	9 763 892	9 763 892

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	17 601	16 267
Kameral förvaltning	5 993	5 824
Tomträttsavgäld	11 050	11 050
Summa	34 644	33 141

Not 6 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	212	212
Swedbank	447 943	350 987
Summa	448 155	351 199

Not 7 Eget kapital

	<i>Inbetalda Insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Insats- emission</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 397 611	1 299 988	1 099 995	178 913	-971 387	23 309
Avsättning till yttre fond				28 737	-28 737	
Uttag ur yttre fond				-9 993	9 993	
Föregående års resultat					23 308	-23 309
Årets resultat						36 143
Belopp vid årets utgång	4 397 611	1 299 988	1 099 995	197 657	-966 823	36 143

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare, Swedbank</i>	<i>Bunden t.o.m</i>	<i>Ränta i % per 141231</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
2755018070	2017-05-24	3,46	800 000	800 000
2755018104	2017-05-24	3,46	710 000	750 000
2851714689	2017-05-24	3,46	666 500	666 500
2852165287	2019-09-25	1,85	1 771 000	1 771 000
Summa			3 947 500	3 987 500

Under året har det ena amorterats med 40 000 kronor.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Upplupen ränta	18 454	20 808
El	1 153	1 110
Värme	19 864	17 861
Bokslutsarvode	6 500	6 500
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	89 822	45 825
Övriga poster	-	556
Summa	135 794	92 660

Underskrifter

Ort och datum

Ledamot
Ulf Lindblom

Ledamot
David Ageholm

Ledamot
Joakim Almén

Min revisionsberättelse har lämnats den

Intern revisor
Willhelm von Sydow