

Årsredovisning
för
Brf Lejongapet 16
716443-9197

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Brf Lejongapet 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-24. 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.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Studenten 4	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarnas försäkringsbolag. Försäkringsnummer 350-218948-10 avtalsperiod 20241201 -20251130
Försäkringsgivare är Folksam via Proinova Agency AB (0771-875500)

Byggnadens uppvärmning av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 661 kvadratmeter, varav 661 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 0 kvadratmeter utgör lokalyta. I fastigheten finns också källarförråd samt inredd tvättstuga.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	9	4	0

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning-fjärrvärmecentral	Fastighetsägarna
Teknisk Jour	Fastighetsägarna
Lägenhetsförteckning	Valorem Ekonomi
Ekonomisk förvaltning	Valorem Ekonomi

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Jonas Lindberg	Ordinarie	Intern

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya sopkärl	2024	
Ventilationsrengöring	2023	
OVK	2022	
Fjärrvärmecentralen byts ut	2022	

Tvättmaskiner utbytt	2021	
Målning av trapphus och källare	2021	
Nya entreportar installerade	2020	
Brandvarnare installerade källare	2017	Brandvarnare installerade i trapphus och
Energibesiktning	2017	
Takbesiktning	2017	Takbesiktning och mindre takreparationer
Spolning avlopp i lgh.	2016	
OVK besiktning	2016	
Bredbandsanslutning	2015	Gruppanslutning alla lägenheter
Relining	2015	Avloppsstammar i bottenplattan
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	

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensam städdag, våren
Gemensam städdag, hösten

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att höja avgiften med 10% from 1 januari 2025.

Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket

Tomträttsavgäld: Avtalet för tomträttsavgälden är tecknat för 9 år framåt. Den nya tomträttsavgälden började gälla 2019-04-01 och innebär därefter en höjning på 5 års sikt med totalt 62 800 kr per år varav 40 % justeras år 1.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror i stor del på inflation och högre ränta. Föreningen höjer avgifterna med 10% 1 januari 2025

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 17

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 0

Antalet medlemmar vid årets slut 17

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Johanna Viberg	Ordförande
Lena Enström-Björklund	Ledamot
Josefine Stengård	Ledamot
Hugo Sandelius	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Enström-Björklund och Johanna Viberg

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2024 hållit 6 sammanträden inberäknat årsmötet

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	700	705	637	644
Resultat efter finansiella poster	-64	-25	-23	-184
Soliditet (%)	61,7	61,9	61,7	61,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 000	1 000	910	910
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 402	5 463	5 523	5 584
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 402	5 463	5 523	5 584
Sparande per kvm (kr/kvm)	105	158	147	-108
Räntekänslighet (%)	5,4	5,5	6,1	6,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	350	305	281	292
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,4	94,2	94,4	93,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 497 606	1 299 988	207 650	-815 536	-24 990	6 164 718
Årets Avsättning			57 600	-57 600		0
Årets Uttag			-19 499	19 499		0
Disposition av föregående års resultat:				-24 990	24 990	0
Årets resultat					-63 528	-63 528
Belopp vid årets utgång	5 497 606	1 299 988	245 751	-878 627	-63 528	6 101 190

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-878 626
årets förlust	-63 528
	-942 154
behandlas så att i ny räkning överföres	-942 154
	-942 154

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	700 367	705 235
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		700 367	705 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-550 738	-532 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 739	-129 744
Summa rörelsekostnader		-683 477	-661 909
Rörelseresultat		16 891	43 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 039	9 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 458	-78 145
Summa finansiella poster		-80 419	-68 315
Resultat efter finansiella poster		-63 528	-24 989
Resultat före skatt		-63 528	-24 989
Årets resultat		-63 528	-24 989

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	9 338 569	9 463 758
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	52 850	60 400
Summa materiella anläggningstillgångar		9 391 419	9 524 158

Summa anläggningstillgångar

9 391 419

9 524 158

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 878	0
Övriga fordringar		22 790	21 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	59 781	58 415
Summa kortfristiga fordringar		91 449	80 257

Kassa och bank

Kassa och bank		404 533	360 404
Summa kassa och bank		404 533	360 404
Summa omsättningstillgångar		495 982	440 661

SUMMA TILLGÅNGAR

9 887 401

9 964 819

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 497 606	5 497 606
Förlagsinsatser		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond		299 988	299 988
Fond för yttre underhåll		245 751	207 650
Summa bundet eget kapital		7 043 345	7 005 244

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-878 626	-815 536
Årets resultat		-63 528	-24 989
Summa fritt eget kapital		-942 154	-840 525
Summa eget kapital		6 101 191	6 164 719

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 571 000	3 611 000
Summa långfristiga skulder		3 571 000	3 611 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		48 723	28 103
Skatteskulder		45 066	43 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	121 421	117 485
Summa kortfristiga skulder		215 210	189 100

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 887 401

9 964 819

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	16 891	43 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	132 739	129 744
Erhållen ränta	11 039	9 830
Erlagd ränta	-95 110	-78 264
Betald inkomstskatt	606	600

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

66 165 105 236

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-8 878	5 517
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 366	-3 493
Förändring av leverantörsskulder	20 620	854
Förändring av kortfristiga skulder	7 589	-36 666

Kassaflöde från den löpande verksamheten

84 130 71 448

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amorteringar	-40 000	0
Investeringar	0	-44 919

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-40 000 -44 919

Årets kassaflöde

44 130 26 529

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 360 404 333 875

Likvida medel vid årets slut

404 534 360 404

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,7%
-Fastighetsförbättringar	1-7%
-Maskiner och inventarier	20%

Mark skrivs inte av

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	661 301	661 305
Intäkter bredband	38 500	38 501
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	525	2 321
Öres- och kronutjämning	41	46
Elstöd	0	3 062
	700 367	705 235

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och abonnemang för tv.

Not 2 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	21 264	20 440
Löpande reparationer	2 744	2 365
Periodiskt underhåll	19 499	49 634
Fjärrvärme	172 775	152 682
El	17 309	16 032
Vatten	41 344	33 078
Sophämtning	32 240	18 188
Försäkringspremier	16 578	15 557
Tomträttsavgäld	107 000	104 650
Bredband	35 531	35 532
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt	22 820	22 246
Kameral förvaltning (avtal)	30 676	29 824
Övriga förvaltningskostnader	20 111	17 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 558
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 681	5 730
Bankavgifter	3 125	2 742
Övriga kostnader	2 040	2 607
	550 737	532 165

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 241 633	11 196 714
Inköp	0	44 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 241 633	11 241 633
Ingående avskrivningar	-1 777 875	-1 655 681
Årets avskrivningar	-125 189	-122 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 903 064	-1 777 875
Utgående redovisat värde	9 338 569	9 463 758
Taxeringsvärden byggnader	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	19 200 000	19 200 000

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 735	159 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 735	159 735
Ingående avskrivningar	-99 335	-91 785
Årets avskrivningar	-7 550	-7 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 885	-99 335
Utgående redovisat värde	52 850	60 400

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	16 109	15 113
Kameral förvaltning	8 039	7 669
Tomträttsavgäld	26 750	26 750
Bredband	8 883	8 883
	59 781	58 415

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
285 216 5287	3,327	2025-03-28	1 771 000	1 771 000
02-463286-022345	2,5	2025-06-01	500 000	500 000
02-463286-488183	3,580	2027-06-01	1 300 000	1 340 000
			3 571 000	3 611 000

Kortfristig del av långfristig skuld	2 271 000	40 000
--------------------------------------	-----------	--------

De lån som förfaller under 2025 räknas som kortfristiga, men föreningen ser det som troligt att de på förfallodagen kommer att läggas om. Under året har amortering skett med 40 000 kr. Under nästa 5 år beräknas föreningens skuld amorteras med 200 000 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	5 500 000	5 500 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	5 411	9 063
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	63 824	58 834
El	1 629	1 536
Värme	23 434	22 937
Vatten	6 895	5 527
Avfall	4 429	3 789
Bokslut och ÅR	15 800	15 800
	121 422	117 486

Underskrifter

Ort och datum

Johanna Viberg
Ledamot

Hugo Sandelius
Ledamot

Lena Enström-Björklund
Ledamot

Josefine Stengård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Lindberg
Intern Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541716548

Dokument

ÅR Brf Lejongapet 16 för 20240101-20241231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-03-17 11:19:25 CET (+0100) av Christian
Jacobi (CJ)
Färdigställt 2025-04-02 16:47:22 CEST (+0200)

Initierare

Christian Jacobi (CJ)
christian.jacobi@transaktionshuset.se

Signerare

Johanna Wiberg (JW)
johannawe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johanna Viberg"
Signerade 2025-03-18 09:24:46 CET (+0100)

Hugo Sandelius (HS)
hugo.sandelius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HUGO SANDELIUS"
Signerade 2025-04-01 18:30:12 CEST (+0200)

Lena Enström-Björklund (LE)
lena.enstrombjorklund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ENSTRÖM BJÖRKLUND"
Signerade 2025-03-21 09:42:20 CET (+0100)

Josefine Stengård (JS)
jos.stengard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEFINE STENGÅRD"
Signerade 2025-03-21 11:16:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541716548

Jonas Lindberg (JL)
jonaslindberg558@msn.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LINDBERG"
Signerade 2025-04-02 16:47:22 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

