

Årsredovisning för

Brf Sjölejonet 4

716422-1397

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Brf Sjölejonet 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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

Verksamheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Mandeln 3 med adress Nackagatan 25-27 på Södermalm i Stockholm. På fastigheten uppfördes 1999 ett flerbostadshus i sex våningar, samt vinds- och sluttningsvåning, totalt bestående av 41 bostadsrätter med en total boendeyta på 3 702 m². Det finns inga lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

Tillsammans med bostadsrättsföreningen Mandeln 2 & 4 ingår föreningen dessutom i gemensamhetsanläggningen Mandeln ga:1 som består av de gemensamma utrymmena gård, grovsoprum (numera återvinningsrum) och garage (G3). Föreningen äger 27 procent av gemensamhetsanläggningen, vilket bl.a. innebär att vi förfogar över 16 garageplatser av vilka 6 stycken är laddplatser för elbil.

Alla garageplatser är uthyrda till medlemmar. Det finns en intern kö för att erhålla garageplats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I denna försäkring ingår även så kallat bostadsrättstillägg, vilket tillägg således inte behöver tecknas av de enskilda medlemmarna.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras regelbundet.

Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 16 maj 2022 består styrelsen av följande medlemmar:

Helen Taylor	Ledamot, ordförande, G3
Stefan Persson	Ledamot, vice ordförande, teknisk förvaltning
Lena Bergström	Ledamot, kassör
Marie Silfverberg	Ledamot, sekreterare
Leif Dreborg	Ledamot, teknisk förvaltning
Göran Ahl	Suppleant, G3
Christer Silfverberg	Suppleant, juridiska frågor
Monica Landergård	Suppleant, G3

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie, Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant, Toresson Revision AB

Valberedning

Bengt Jensfelt	Sammanställande
Eva Kramér Jensfelt	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring som ingår i fastighetsförsäkringen hos Folksam (via Söderberg & Partners).

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 62 (59) medlemmar. Under året har 5 (2) överlåtelse skett. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång.

Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd 72 nätter, något mer än föregående år då den var uthyrd 65 nätter. De låga siffrorna för 2021 och 2022 beror på pandemin.

Möteslokalen (Lejonkulan) har använts till varierande verksamheter - förenings- och styrelsemöten, informationsmöten, pubaftnar, m.m. Dessutom har lokalen vid 20 (7) tillfällen varit uthyrd till enskilda medlemmar för privata sammankomster. I lokalen finns även ett bibliotek med böcker som medlemmarna har skänkt samt en motionscykel. Föreningens bastu har nyttjats vid 32 (49) tillfällen under året och hobbylokalen har nyttjats i varierande omfattning.

Gemensamhetsanläggningens förvaltning, drift och underhåll regleras genom ett avtal mellan vår förening och brf Mandeln 2 & 4. En arbetsgrupp (G3-gruppen) med representanter för de två föreningarna hanterar den löpande driften. Garagereglerna uppdaterades under året.

Föreningen ingår i sopsugssamfälligheten Sopsug i Hammarby.

Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1998-09-23 samt med av föreningsstämman antagna ändringar hos Bolagsverket 2010-07-08, 2017-12-27 och 2019-11-27.

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningens verksamhet återgick till mer normala förhållanden under 2022 efter två års pandemi med digitala möten och inställda sociala träffar. Alla styrelsemöten samt årsstämman hölls fysiskt. Höstens informationsmöte kunde hållas i Lejonkulan med alla medlemmar inbjudna. En sommarfest ägde rum i slutet av augusti och julmingel anordnades i december. Puben kunde hållas några gånger under året.

När det gäller fastigheten kan nämnas följande aktiviteter under 2022:

Bergvärmeprojektet lades ner helt och hållet när föreningen inte fick borttillstånd. Solceller på taket utreds fortfarande men p.g.a. takets utformning är den ekonomiska nyttan fortfarande tveksam. Energiåtgärder har dock fortfarande hög prioritet.

De höga elpriserna under 2022 gjorde att frånluftsfläkten/värmepumpen inte kunde köras speciellt ofta. Elen kostar tre gånger så mycket som fjärrvärme (genomsnittspriset under 2022 för el var 2,97 kr och för fjärrvärme 0,96 kr). Det beslutades därför att programmera pumpen så att den startar när elpriset understiger 2 kr (inklusive nätavgifter och skatter).

Under hösten installerades givare i alla lägenheter så att man ser var ojämnheter i värmesystemet uppstår och som möjliggör så kallad smart styrning av systemet.

Värmen i badrumsgolven ger upphov till för låga temperaturer på returvattnet vilket kan orsaka legionella. En lösning för detta har hittats och problemet kommer att åtgärdas under februari 2023. Även radiatorventilerna byts då och tillsammans med en justering av värmesystemet räknar föreningen med att systemet kommer att vara mycket mer effektivt än tidigare och därmed billigare.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som ska göras vart 6:e år utfördes under våren.

På grund av kriget i Ukraina kom frågan om skyddsrum i fokus. Det finns ett skyddsrum under Nackagatan 25 som f.n. används som förråd men det ska kunna återställas till skyddsrum inom 48 timmar. Planering av detta arbete sker med hjälp av en extern konsult.

Projektet för att klä in skorstenen med plåt (på grund av fallande puts) har dragit ut på tiden p.g.a. behovet av att söka bygglov. Bygglovet är nu klart och avsikten är att arbeten ska utföras under 2023.

Filter bakom elementen byttes under året av medlemmarna själva med viss hjälp av styrelsen.

Hisslinorna byttes ut under hösten i båda husen.

Efter stölder av två cyklar från cykelrummet, förstärktes dörren med brytskydd och belysning utanför.

Efter brandinspektion har vissa åtgärder utförts för att uppfylla kraven.

Föreningen har säkerställt att arbeten på taket kan utföras på ett säkert sätt. Det har också målats om på vissa ställen.

I samarbete med brf Mandeln har en trädgårdsgrupp arbetat med utveckling av gården. En firma har anlåtats för att komma med ett förslag.

Föreningen har slutfört bytet från Nordea till Handelsbanken. Båda lånen och affärskontot är numera placerade hos Handelsbanken.

Föreningens ekonomi

Tomträttsavgäld

Stockholms stad äger marken och upplåter den mot tomträttsavgäld till föreningen. Avgiften fastställs i 10-årsperioder och höjdes kraftigt 2007-07-01 från 213 000 kr till 522 700 kr för den kommande 10-årsperioden. Avtal om ny avgäld tecknades i januari 2016. Avgälden är fortsatt densamma, dvs. 522 700 kr per år för perioden 2017-07-01 till 2027-06-30.

Föreningen bevakar noggrant frågan om tomträttsavgäld. Den är dessutom aktuell för många fastigheter med tomträtt och bevakas av diverse intresseorganisationer. En utredning under 2021 visade att det inte var ekonomiskt försvarbart att köpa ut tomten.

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1999 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket med värdeår 1999. Fr o m 2010 betalar föreningen full kommunal fastighetsavgift. För 2022 innebär det 1 519 kr (1 459 kr) per lägenhet.

Därutöver betalar föreningen fastighetsskatt för vår andel i gemensamhetsanläggningen Mandeln ga:1, vilken i huvudsak utgörs av garaget.

Föreningens avtal

Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltningsteknik AB
Servicekontrakt hissar	Trygga Hiss AB
Besiktning hissar	Kiwa Inspecta
Kontroll brandskydd	Presto
Städning	KEAB Service
TV	Tele2 (tidigare ComHem)
Bredband	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning	Norrorts Boservice AB

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-562 192	17 020	40 884	-34 478
Nettoomsättning	2 883 261	2 842 791	2 837 933	2 854 784
Årsavgift per kvm boyta	655	655	655	655
Lån per kvm boyta	1 655	1 648	1 675	1 594
Belåningsgrad byggnadsvärde %	10,9	10,9	11,1	10,5
Soliditet, %	92,1	92,2	91,8	92,4
Genomsnittlig låneränta (%)	1,10	0,99	0,93	0,83
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	127	116	124	134
El/kvm byggnadsyta (kr)	98	81	40	47
Vatten/kvm byggnadsyta (kr)	18	17	16	14

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 193 400	32 003 000	1 860 720	2 008 063	17 020
Anspråkstagande av yttre fond			-66 000	66 000	
Disposition av föregående års resultat			400 000	-382 980	-17 020
Årets resultat					-562 192
Belopp vid årets utgång	46 193 400	32 003 000	2 194 720	1 691 083	-562 192

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
balanserat resultat

1 691 083

årets resultat

-562 192

1 128 891

disponeras så att

Avsättning till underhållsfond

400 000

I ny räkning överföres

728 891

1 128 891

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 883 261	2 842 791
Övriga intäkter		81 573	64 631
Summa intäkter		2 964 834	2 907 422
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 754 761	-2 167 591
Övriga externa kostnader	4	-136 605	-93 242
Avskrivningar	5,6,7	-568 601	-568 601
Summa rörelsens kostnader		-3 459 968	-2 829 434
RÖRELSERESULTAT		-495 134	77 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10	7
Räntekostnader		-67 068	-60 975
Summa resultat från finansiella poster		-67 058	-60 968
ÅRETS RESULTAT		-562 192	17 020

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	85 884 279	86 364 279
Kabel TV, inventarier och bredband	6	66 448	95 558
Installationer, värmepump	7	1 070 844	1 130 335
Summa anläggningstillgångar		87 021 571	87 590 172
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	231 194	235 523
Summa kortfristiga fordringar		231 204	235 530
Kassa och bank			
Bank		1 286 748	1 159 338
Summa kassa och bank		1 286 748	1 159 338
Summa omsättningstillgångar		1 517 952	1 394 868
SUMMA TILLGÅNGAR		88 539 523	88 985 040

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		78 196 400	78 196 400
Fond för yttre underhåll		2 194 720	1 860 720
Summa bundet eget kapital		80 391 120	80 057 120
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 691 083	2 008 063
Årets resultat		-562 192	17 020
Summa fritt eget kapital		1 128 891	2 025 083
Summa eget kapital		81 520 011	82 082 203
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	6 126 892	6 001 892
Summa långfristiga skulder		6 126 892	6 001 892
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	-	100 000
Leverantörsskulder		247 100	133 403
Skatteskulder		135 338	154 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	510 182	512 814
Summa kortfristiga skulder		892 620	900 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 539 523	88 985 040

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-495 134	77 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	568 601	568 601
Betald ränta	-67 058	-60 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 409	585 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 326	-1 223
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	91 674	-377 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 409	206 936
Investeringsverksamheten		
Installationer	-	-528 201
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-528 201
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	25 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 000	-100 000
Årets kassaflöde	127 409	-421 265
Likvida medel vid årets början	1 159 338	1 580 603
Likvida medel vid årets slut	1 286 747	1 159 338

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Avskrivningar på föreningens byggnad har till och med 2005 skett med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån. Därefter beslutades att övergå till planerlig avskrivning baserad på anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. En avskrivningssats på 0,5% tillämpas därmed från och med år 2006.

Avskrivningar enligt plan på övriga anläggningstillgångar är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarna bedömda livslängd. Följande avskrivningssatser har använts:

Fibernetverk för bredband	10 %
Övriga inventarier	10 %
Installationer	5 %

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 426 172	2 426 172
Hysesintäkter garage	311 900	308 400
Debiterade elavgifter	145 189	108 219
	2 883 261	2 842 791

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och underhåll	285 165	188 338
Gemensamhetsanläggning	192 539	219 876
Städning	60 223	79 565
Underhåll enl underhållsplan	364 881	65 938
Hissar	148 307	13 914
El	363 227	301 235
Värme	471 258	429 213
Vatten	66 928	61 606
Sopor	43 515	54 393
Fastighetsförsäkring	78 428	74 366
Tomträttsavgäld	522 700	522 700
Kabel TV och bredband	80 232	78 468
Fastighetsskatt/avgift	77 358	77 979
	2 754 761	2 167 591

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrationskostnad	28 131	29 538
Medlemmars trivsel	41 780	3 004
Ekonomisk förvaltning	47 420	44 300
Revisionsarvoden	16 400	16 400
Konsultarvoden	2 874	-
	136 605	93 242

Not 5 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	95 873 500	95 873 500
	95 873 500	95 873 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 509 221	-9 029 221
Årets avskrivningar enligt plan	-480 000	-480 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 989 221	-9 509 221
Utgående planenligt restvärde byggnad	85 884 279	86 364 279
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>78 000 000</i>	<i>63 816 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>115 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
	193 000 000	143 816 000

Not 6 Inventarier

Bredband		
Ingående anskaffningsvärde	250 000	250 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-175 000	-150 000
Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	75 000
Övriga inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	41 108	41 108
Ingående avskrivningar enligt plan	-20 550	-16 440
Årets avskrivningar enligt plan	-4 110	-4 110
Redovisat värde vid årets slut	16 448	20 558
Summa inventarier	66 448	95 558

Not 7 Installationer, värmepump

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 189 826	661 625
Årets anskaffningsvärde	-	528 201
Ingående avskrivningar enligt plan	-59 491	-
Årets avskrivningar enligt plan	-59 491	-59 491
Redovisat värde vid årets slut	1 070 844	1 130 335

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	26 725	24 977
Stockholm stad	130 675	130 675
Förvaltningsarvode	12 697	13 261
Kabel TV	6 575	5 971
Bredband	12 546	12 546
Övriga interimfordringar	41 976	48 093
	231 194	235 523

Not 9 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	1,03 %	2022-01-20	-	4 325 000
Nordea	0,92 %	2022-02-22	-	776 892
Handelsbanken	1,13 %	2025-01-30	5 126 892	-
Handelsbanken, grönt lån	3,67 %	2025-12-01	1 000 000	1 000 000
			6 126 892	6 101 892
Kortfristig del *			-	-6 101 892
			6 126 892	-
<i>*Lån som förföll 2022 klassades som kortfristig skuld</i>				
Fastighetsinteckningar			38 000 000	38 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

El och värme	144 207	129 170
Reglering av hushållsel	8 544	10 602
Samfällighetskostnader	66 084	86 955
Ränta	12 612	10 110
Städning	5 390	5 224
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna övriga kostnader	25 562	23 001
Förinbetalda avgifter och hyror	232 783	232 752
	510 182	512 814

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Stockholm dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Helen Taylor
Ordförande

Stefan Persson
Ledamot

Lena Bergström
Ledamot

Marie Silfverberg
Ledamot

Leif Dreborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Carina Toresson
Toresson Revision AB