



**HSB Brf Lejonet  
i Nynäshamn**



# ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**ÅRSREDOVISNING**

HSB Brf Lejonet i Nynäshamn

Org.nr. 712400-0840

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2019-01-01-2019-12-31

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019****Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-08-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Lejonet 5 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1961.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningens lägenheter och lokaler är fördelade enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
48	Bostäder (bostadsrätt)	3054
1	Lokal (hyresrätt)	50
1	Föreningslokal	84
54	Förråd	
2	Två rum med extra förråd	
1	Hobbyrum	
1	Tvättstuga	
1	Torkrum	
1	Värmecentral	
3	Cykel- och barnvagnsrum	
1	Skyddsrum	
22	P-platser	
14	Garageplatser	220

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-15. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Två inlämnade fullmakter.

Årsstämman fattade följande beslut:

- En enhällig årsstämma fattade ett andra beslut om att bifalla styrelsens förslag till utbyggnad och inglasning av föreningens balkonger enligt det förslag som presenterades.
- Styrelsen fick i uppdrag av stämman att lyfta frågan med ekonom/jurist om möjlighet att fördela kostnaderna för balkongerna "lika för alla" i stället för utifrån "andelstal och stadgar". Styrelsen får sedan förtroende att själva besluta om hur kostnaderna ska fördelas. Styrelsen ska meddela medlemmarna om beslutet.
- Att öka styrelsens fasta arvode från 25 000 kr till 30 000 kr att fördela inom styrelsen.
- Om ett oförändrat mötesarvode på 700 kr per möte för styrelsens representanter.
- Om ett oförändrat arvode till ordinarie revisor på 3000 kr per år.
- Om ett oförändrat arvode till valberedningen på 2 000 kr att fördela.

Föreningen hade vid årets slut 65 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

**Styrelse**

Monika Lundstedt	ordförande
Jörgen Henriksson Rytiniemi	vice ordförande
Jonas Hannerfors	sekreterare
Irene Fernold	ledamot
Jennie Wallman	ledamot
Nicolai Ussing	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Föreningen har inga suppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Hannerfors och Jennie Wallman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Revisor har varit Hans Lindström med Christer Carlsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB


**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Inger Eriksson som ordförande samt Christina Borgmalm.

**Representanter i HSB Södertörns fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Monika Lundstedt med Jörgen Henriksson Rytiniemi som suppleant

**Studie- och fritidsverksamhet**

Studieansvarig har varit Jörgen Henriksson Rytiniemi. 

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Kraftringen Nät AB	Elavtal
Värmevärden AB	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
PROTECTOR Försäkring	Fastighetsförsäkringar
Haninge Brand- och redskapsservice	Anropsavtal
Com Hem	TV
Sune Johansson Rör	Rörfirma Jouravtal
SKURAX	Fastighetsskötsel och trädgård

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar


Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Genomfört rivning av samtliga balkonger inför utbyggnad och inglasning av balkonger som påbörjas januari 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning/underhållstillsyn utfördes av HSB samt styrelserepresentant den 2019-05-09. Utifrån påtalade brister har styrelsen vidtagit vissa åtgärder 2019.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Slutföra arbetet med utbyggnad och inglasning av fastighetens balkonger
2020	Plåtsko skorstenen
2020	Genomföra OVK
2020	Gårdsombyggnad och utemiljö.
2021	Rensning avloppsledningar och spillvattenledning
2021	Trapphusmålning
2021	Byte av torkskåp
2021	Soprumsupprustning 

- 2021 Byte takduk
- 2022 Garage i hus, helmålning inklusive golvmålning.
- 2022 Helmålning tvättstuga och torkrum
- 2023 Upprustning föreningslokal
- 2023 Kontroll av fläktsystem vind
- 2024 Borttagning av planteringar intill fasad och återställning av mark

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 923 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är tillfredställande god

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 618 222 kr. Under året har föreningen amorterat 262 796 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 63 år.

Styrelsen anser att den nu gällande amorteringstakten är god tillsvidare.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Fastighetens skorsten som ej använts sedan fjärrvärmens infördes för drygt tio år sedan börjar vittra sönder. Skorstenen planeras att åtgärdas detta år.

### Aktiviteter

Ett kurstillfälle, GDPR

Byte av cylindrar till källardörrar

Omförhandlat lån

Beslut och upphandling av balkongprojektet.

Event med Balco

Rivning av balkonger

Målning av parkeringsplatser

Garantibesiktning tak, genomfört och åtgärdat

Informationsmöte Balkongprojektet

Adventsfika

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Inget finns att redovisa

### Medlemsinformation

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 65.

Tre andrahandsupplåtelser har förlängts med stoppdatum. >

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	916	914	898	895	897
Resultat efter finansiella poster, tkr	693	651	687	787	555
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	923	923	905	905	905
Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup>	304	300	314	316	295
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el,värme,vatten)	249	255	247	246	235
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	55	54	58	62	87
Belåning /m <sup>2</sup> totalyta, kr	5 206	3 409	3 489	3 567	3 646
Räntekänslighet %	6	4	4	4	4
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 391	1 273	1 094	867	812
Soliditet, %	24,6%	30,7%	23,4%	24,1%	19,7%

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>226 685</b>	<b>0</b>	<b>1 273 283</b>	<b>3 023 770</b>	<b>650 943</b>	<b>5 174 681</b>
<i>Resultatdisposition:</i>						
Reservering till yttre fond 2018			147 000	-147 000		
lanspråktagande av yttre fond 2018			-29 081	29 081		
Balanserad i ny räkning				650 943	-650 943	
Årets resultat					692 680	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>226 685</b>	<b>0</b>	<b>1 391 202</b>	<b>3 556 794</b>	<b>692 680</b>	<b>5 867 361</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 556 794
Årets resultat	692 680
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 249 474</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Reservering till fond för yttre underhåll	-147 500
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Balanseras i ny räkning	4 101 974

*Styrelsen är egentligen beslutande organ till yttrefond men har lyft dispositionen till stämman vilket accepteras.*



## RESULTATRÄKNING

	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 923 232</u>	<u>2 918 265</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 923 232</b>	<b>2 918 265</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 586 879	-1 576 200
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 950	-64 160
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-29 081
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-127 338	-148 215
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-276 371	-276 371
Övriga rörelsekostnader	Not 8	<u>-2 180</u>	<u>-1 140</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 056 718</b>	<b>-2 095 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>866 514</b>	<b>823 098</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 569	1 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 283	-173 653
Övriga finansiella poster	Not 9	<u>-120</u>	<u>0</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 834</b>	<b>-172 155</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>692 680</b>	<b>650 943</b>

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	12 592 639	12 719 151
Pågående nyanläggningar	Not 11	5 717 406	0
Inventarier och installationer	Not 12	0	149 860
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 310 045</b>	<b>12 869 011</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**18 310 545**      **12 869 511**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		170	0
Avräkningskonto HSB		4 598 372	2 470 271
Aktuell skattefordran	Not 14	0	25
Övriga kortfristiga fordringar		27 355	18 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	85 846	87 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 711 743</b>	<b>2 576 156</b>

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	800 000	1 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>1 400 000</b>

Kassa

Bank	Not 17	309	309
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 101</b>	<b>7 101</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**5 519 153**      **3 983 566**

#### Summa tillgångar

**23 829 698**      **16 853 076**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	226 685	226 685
Fond för yttre underhåll	1 391 202	1 273 283
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 617 887</u>	<u>1 499 968</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 556 794	3 023 770
Årets resultat	692 680	650 943
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 249 474</u>	<u>3 674 713</u>

**Summa eget kapital**5 867 361      5 174 682**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 18	14 210 830	7 187 392
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 210 830</u>	<u>7 187 392</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 407 392	3 693 626
Medlemmarnas inre fond	Not 19	289 419	267 128
Leverantörsskulder		279 651	205 649
Aktuell skatteskuld	Not 20	7 885	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	12 632	456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	754 528	324 144
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 751 507</u>	<u>4 491 003</u>

**Summa skulder**17 962 337      11 678 395**Summa eget kapital och skulder**23 829 698      16 853 076 ✓

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 22-62 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

### Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

### Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

### Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. *XL*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 819 376	2 819 376
	Hysesintäkt lokaler	12 546	28 123
	Hysesintäkt garage och bilplatser	89 532	87 776
	Hysesintäkt övrigt	3 564	3 996
	Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 014	3 790
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 579	-1 180
	Övriga fakturerade kostnader	60	240
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 557	1 140
		<u>2 923 232</u>	<u>2 918 265</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-20 815	-13 962
	El	-55 050	-55 029
	Uppvärmning	-502 492	-520 026
	Vatten	-237 129	-238 788
	Renhållning	-83 003	-81 775
	TV, bredband, iptelefoni	-124 910	-124 147
	Obligatoriska besiktningar	-1 306	0
	Serviceavtal	-1 625	-3 875
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-264 832	-267 798
	Förvaltningskostnader	-163 638	-148 862
	Försäkringar	-38 104	-36 347
	Fastighetsskatt	-80 936	-73 026
	Övriga driftskostnader	-13 039	-12 565
		<u>-1 586 879</u>	<u>-1 576 200</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 238	-9 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 450	0
	Föreningsverksamhet	-1 781	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-686
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 917	-1 583
	Förbrukningsinventarier	-4 092	-14 531
	Medlemsavgifter HSB	-24 560	-24 560
	Stämma och styrelse	-8 912	-13 600
		<u>-63 950</u>	<u>-64 160</u>



<b>Not 5 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll mark och utemiljö	0	-4 400
Underhåll garage och bilplatser	0	-24 681
	<u>0</u>	<u>-29 081</u>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-85 503	-73 633
Övriga arvoden	-13 900	-24 400
Övriga personalkostnader	-2 636	-1 550
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-22 299	-24 257
Utbildning	0	-21 375
	<u>-127 338</u>	<u>-148 215</u>

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-270 259	-251 526
Markanläggningar	-6 112	-6 113
Installationer	0	-18 733
	<u>-276 371</u>	<u>-276 371</u>

<b>Not 8 Övrig rörelsekostnader</b>		
Övriga rörelsekostnader	-2 180	-1 140
	<u>-2 180</u>	<u>-1 140</u>

<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Övriga finansiella kostnader	-120	0
	<u>-120</u>	<u>0</u>

**Not 10 Byggnader och mark** **2019-12-31** **2018-12-31**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 950 414	17 621 981
Årets investeringar	0	328 433
Omklassificering installationer till byggnad	187 325	0
Ingående anskaffningsvärde mark	152 700	152 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	122 250	122 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 412 689</b>	<b>18 225 364</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 438 472	-5 186 946
Omklassificering avskrivningar installationer till byggnad	-37 465	0
Årets avskrivningar byggnader	-270 259	-251 526
Ingående avskrivningar markanläggningar	-67 741	-61 629
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 112	-6 113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 820 049</b>	<b>-5 506 213</b>

Utgående bokfört värde 12 592 639 12 719 151

Bokförda värden byggnader	12 391 543	12 511 942
Bokförda värden mark	152 700	152 700
Bokförda värden markanläggningar	48 397	54 509

Fastighetsbeteckning: Lejonet 5 i Nynäshamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	24 200 000	7 600 000	31 800 000	25 800 000
Lokaler		800 000	684 000	1 484 000	885 000
		<b>25 000 000</b>	<b>8 284 000</b>	<b>33 284 000</b>	<b>26 685 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Pågående projekt balkonger	5 717 406	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 717 406	0

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	187 325	187 325
Omklassificering installationer till byggnad	-187 325	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>187 325</b>

Ingående avskrivningar	-37 465	-18 733
Årets avskrivningar	0	-18 733
Omklassificering avskrivningar installationer	37 465	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-37 466</b>

Utgående bokfört värde 0 149 859

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	25
	0	25

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	194	242
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 652	87 573
	85 846	87 815

Not 16 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB Södertörn	1 400 000	1 400 000
Placering HSB Södertörn löst 2019	-600 000	0
	800 000	1 400 000

Not 17 Bank		
Swedbank	7 101	7 101
	7 101	7 101

Not 18 Skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Nordea Hypotek AB		1,50%	2021-08-11	4 500 000	0
Nordea Hypotek AB		1,35%	2023-05-17	3 430 830	0
Nordea Hypotek AB		1,80%	2022-05-16	500 000	100 000
Stadshypotek AB		1,60%	2020-01-30	2 187 392	150 016
Swedbank Hypotek AB		0,85%	2024-09-25	6 000 000	120 000
				16 618 222	370 016

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 210 830

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 480 064

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 768 142

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 17 375 000 13 600 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 17 375 000 13 600 000



Not 19 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	267 128	242 132
Avsättning	24 996	24 996
Uttag	-2 705	0
	<u>289 419</u>	<u>267 128</u>

Not 20 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	<u>7 885</u>	<u>0</u>
	7 885	0

Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	<u>12 632</u>	<u>456</u>
	12 632	456

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	64 172	69 107
Upplupna räntekostnader	28 989	21 840
Upplupen revision	9 200	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	212 792	223 855
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>439 375</u>	<u>242</u>
	754 528	324 144


#### Eventualförpliktelser

Inga

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

22/13 2020  
Nynäshamn


  
Irene Fernold

  
Jennie Wallman

  
Jonas Hannerfors

  
Jörgen Henriksson

  
Monika Lundstedt

  
Nicolai Ussing

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-01

  
Hans Lindström

  
Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbundet

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lejonet i Nynäshamn, org.nr. 712400-0840

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lejonet i Nynäshamn för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lejonet i Nynäshamn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

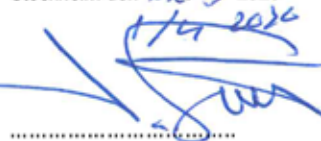
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22/3 2020



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Hans Lindström

Av föreningen vald revisor







## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

