



**HSB Brf Lejonet i  
Nynäshamn**



# ÅRSREDOVISNING 2020

**MEDLEM I HSB**



**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  
**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
48	Bostäder (bostadsrätt)	3 054
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

*uk*

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-25 På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar och 10 poströster var inlämnade. Föreningen hade vid årets slut 64 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

### Styrelse

Monika Lundstedt	ordförande
Jörgen Henriksson Rytiniemi	vice ordförande
Jonas Hannerfors	sekreterare
Jennie Wallman	ledamot (avgått under 2020)
Lena Edström	ledamot
Nicolai Ussing	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har inga suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 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

Studie- och fritidskommittén har bestått av Jörgen Henriksson Rytiniemi.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 150 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 127 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

- Utbyggnad och inglasning av fastighetens samtliga balkonger är genomfört. Jordad el utdragen till samtliga balkonger.
- Påbörjat Trädgårdsprojektet. De boende har varit delaktiga i arbetet initialt. De har fått tycka till om förslag som var framtaget. Arbetet har pågått under året och ska slutföras våren 2021.
- Plåtskott skorstenen.
- OVK har genomförts

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av HSB samt styrelserepresentant 2020-05-06. Utifrån påtalade brister har styrelsen vidtagit vissa åtgärder.

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

#### Årtal Åtgärd

2021 Avsluta Gårdsombyggnad och utemiljö projektet

2021 Rensning avloppsledningar och spillvattenledning

2022 Upprustning av föreningslokal

2022 Borttagning av planteringar intill fasad och återställning av mark

2022 Mark sjunker och behöver fyllas upp vid våra entréer

2022 Ta bort påväxt lav på takpapp

2022 Ta bort grön påväxt på entréyta

2023 Byte av torkskåp

2023 Soprumsuprustning

2023 Kontroll av fläktsystem vind

2025 Garage i hus, hel målning inklusive golvmålning.

2025 Hel målning av tvättstuga och torkrum

Planerade åtgärder ska finansieras med egna med.

*ust*

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 942 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är tillfredställande god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 942 956 kr. Under året har föreningen amorterat 370 016 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 49 år.

Styrelsen anser att den nu gällande amorteringstakten är god tillsvidare.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen bedömer att inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer finns.

### Väsentliga avtal

Inget aktuellt

### Aktiviteter

Omförhandlat lån

OVK

Beslut om upphandling och uppstart av Trädgårdsprojektet

Event om Trädgårdsprojektet

Anläggning av ny trädgård är till stor del genomförd. Pollare är installerad för tillgänglighet och trygghet. Träd, buskar och gräs ska anläggas våren 2021.

Sopkärnen har återställts till ursprungsplats och det innebär att vi kan använda föreningens samtliga p-platser igen.

Infarten till "baksidan" är breddad och effektiviserar bland annat sophämtning.

Fäste till räcke och mur på Vårfruvägen åtgärdat.

Entréernas sopdörrar är målade.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Inglasning av fastighetens balkonger ger energieffektivisering.

### Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 63.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	928	916	914	898	895
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	693	651	687	787
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	942	923	923	905	905
Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup>	214	304	300	314	316
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el,värme,vatten)	254	249	255	247	246
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	65	55	54	58	62
Belåning /m <sup>2</sup> totalyta, kr	5 621	5 206	3 409	3 489	3 567
Räntekänslighet %	6	6	4	4	4
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 620	1 391	1 273	1 094	867
Soliditet, %	23,7 %	24,6 %	30,7 %	23,4 %	24,1 %

### 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>1 391 202</b>	<b>3 556 794</b>	<b>692 680</b>	<b>5 867 361</b>
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			147 500	-147 500		
lanspråktagande av yttre fond 2019			0	0		
Årets resultat balanserad i ny räkning				692 680	-692 680	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			157 000	-157 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-75 551	75 551		
Årets resultat 2020					120 425	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>226 685</b>	<b>0</b>	<b>1 620 151</b>	<b>4 020 525</b>	<b>120 425</b>	<b>5 987 786</b>

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

*2020*

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 020 525
Årets resultat	120 425
Summa	4 140 950

### Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	4 140 950
-------------------------	-----------

*dk*



**RESULTATRÄKNING**2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 962 323	2 923 232
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 962 323</b>	<b>2 923 232</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-1 626 890	-1 586 879
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 186	-63 950
Underhåll enligt plan	Not 5	-75 551	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-127 426	-127 338
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-487 211	-276 371
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-253 554	-2 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 633 817</b>	<b>-2 056 718</b>

**Rörelseresultat**

328 507

866 514

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 064	2 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 756	-176 283
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 390	-120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 082</b>	<b>-173 834</b>

**Årets resultat**

120 425

692 680

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10, 16	22 393 862	12 592 639
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 614 160	5 717 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 008 022</b>	<b>18 310 045</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****24 008 522** **18 310 545****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	170
Avräkningskonto HSB		1 119 341	4 598 372
Övriga kortfristiga fordringar		27 355	27 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 879	85 846
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 238 575</b>	<b>4 711 743</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>800 000</b>

Kassa

Bank	Not 15	309	309
------	--------	-----	-----

**Summa kassa och bank****7 096** **7 101****Summa omsättningstillgångar****1 245 980** **5 519 153****Summa tillgångar****25 254 501** **23 829 698**

AA



## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Insatser		226 685	226 685
Fond för yttre underhåll		1 620 151	1 391 202
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 846 836</b>	<b>1 617 887</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		4 020 525	3 556 794
Årets resultat		120 425	692 680
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 140 950</b>	<b>4 249 474</b>

**Summa eget kapital****5 987 786**      **5 867 361**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 065 940	14 210 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 065 940</b>	<b>14 210 830</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 877 016	2 407 392
Medlemmarnas inre fond	Not 17	306 648	289 419
Leverantörsskulder		250 497	279 651
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 629	7 885
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 284	12 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	748 702	754 528
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 200 775</b>	<b>3 751 507</b>

**Summa skulder****19 266 715**      **17 962 337****Summa eget kapital och skulder****25 254 501**      **23 829 698**

uq

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings 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/-er har bedömts vara 21-61 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

### Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 styrelsen.

### Fordringar

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

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### 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

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



**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 875 716	2 819 376
	Hysesintäkt lokaler	6 462	12 546
	Hysesintäkt garage och bilplatser	72 772	89 532
	Hysesintäkt övrigt	16 378	3 564
	Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	10 014
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 872	11 579
	Övriga fakturerade kostnader	0	60
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 119	1 557
		<b>2 962 323</b>	<b>2 923 232</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-40 095	-20 815
	El	-54 322	-55 050
	Uppvärmning	-484 032	-502 492
	Vatten	-272 645	-237 129
	Renhållning	-88 843	-83 003
	TV, bredband, iptelefoni	-125 625	-124 910
	Obligatoriska besiktningar	-1 306	-1 306
	Serviceavtal	-6 500	-1 625
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-251 367	-264 832
	Förvaltningskostnader	-150 181	-163 638
	Försäkringar	-39 872	-38 104
	Fastighetsskatt	-83 432	-80 936
	Övriga driftskostnader	-28 670	-13 039
		<b>-1 626 890</b>	<b>-1 586 879</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 800	-9 238
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 408	-13 450
	Föreningsverksamhet	0	-1 781
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 805	-1 917
	Förbrukningsinventarier	-5 625	-4 092
	Medlemsavgifter HSB	-24 560	-24 560
	Stämma och styrelse	-4 988	-8 912
		<b>-63 186</b>	<b>-63 950</b>

*ME*



<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll bostäder	-15 000	0
	Underhåll installationer	-60 551	0
		<u>-75 551</u>	<u>0</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-98 026	-85 503
	Övriga arvoden	-2 000	-13 900
	Övriga personalkostnader	0	-2 636
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-24 400	-22 299
		<u>-127 426</u>	<u>-127 338</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-481 099	-270 259
	Markanläggningar	-6 113	-6 112
		<u>-487 211</u>	<u>-276 371</u>
<b>Not 8</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-253 554	0
	Övriga rörelsekostnader	0	-2 180
		<u>-253 554</u>	<u>-2 180</u>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Specia vad det är	-1 390	-120
		<u>-1 390</u>	<u>-120</u>

mg



## Not 10, Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 137 739	17 950 414
Omklassificering	0	187 325
Årets försäljning, utrangering byggnad	-409 400	0
Årets investering byggnader	10 541 988	0
Ingående anskaffningsvärde mark	152 700	152 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	122 250	122 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 545 277</b>	<b>18 412 689</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 746 196	-5 438 472
Omklassificering	0	-37 465
Årets försäljning, utrangering byggnad	155 846	0
Årets avskrivningar byggnader	-481 099	-270 259
Ingående avskrivningar markanläggningar	-73 853	-67 741
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 113	-6 112
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 151 415</b>	<b>-5 820 049</b>

**Utgående bokfört värde****22 393 862**      **12 592 639**

Bokförda värden byggnader	22 198 878	12 391 543
Bokförda värden mark	152 700	152 700
Bokförda värden markanläggningar	42 284	48 397

**Fastighetsbeteckning:** Lejonet 5 i Nynäshamn

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

## Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 717 406	0
Pågående projekt balkonger	0	5 717 406
Årets Investering balkonger	4 824 582	
Pågående projekt trädgård	1 614 160	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	-10 541 988	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>1 614 160</b>	<b>5 717 406</b>

MJE



<b>Not 12</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Medlemsandel HSB	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Upplupna ränteintäkter	0	194
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 879	85 652
		<u>91 879</u>	<u>85 846</u>
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Placering HSB Södertörn	800 000	1 400 000
	Lösen av placering	-800 000	-600 000
		<u>0</u>	<u>800 000</u>
<b>Not 15</b>	<b>Bank</b>		
	Swedbank	7 096	7 101
		<u>7 096</u>	<u>7 101</u>

*100*



**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,50%	2021-08-11	4 500 000	0
Nordea Hypotek AB		1,80%	2022-05-16	400 000	100 000
Nordea Hypotek AB		1,35%	2023-05-17	3 430 830	0
Stadshypotek AB		1,11%	2024-01-30	2 037 376	150 016
Swedbank Hypotek AB		0,85%	2024-09-25	5 880 000	120 000
Swedbank Hypotek AB		1,17%	2023-03-24	694 750	7 000
Swedbank Hypotek AB		1,11%	2025-06-18	1 000 000	0
				<b>17 942 956</b>	<b>377 016</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 065 940**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 508 064

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 057 876

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	18 284 000	17 375 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 284 000</b>	<b>17 375 000</b>

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	289 419	267 128
Avsättning	24 996	24 996
Uttag	-7 767	-2 705
	<b>306 648</b>	<b>289 419</b>

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	11 629	7 885
	<b>11 629</b>	<b>7 885</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	6 284	12 632
	<b>6 284</b>	<b>12 632</b>



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 714	64 172
Upplupna räntekostnader	25 457	28 989
Upplupen revision	10 000	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	230 424	212 792
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 107	439 375
	<b>748 702</b>	<b>754 528</b>

## Eventualförpliktelser

Inga

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

24/3 2021

  
Jonas Hannerfors  
Monika Lundstedt  
Lena Edström  
Nicolai Ussing

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16

  
Hans Lindström

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# 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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

*WLF*

## 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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.

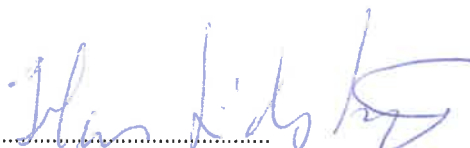
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 överträdelser 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.

Nynäshamn den 16 / 4 2021



Martin Fredriksson  
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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

## 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

