



ÅRSREDOVISNING 2021

BRF LEJONET

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lejonet i Södertälje, 769624-9304 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södertälje Lejonet 11, som byggdes år 2012 i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Under året har Brf Lejonet i Södertälje haft en representant i styrelsen för Samfälligheten Lejonet. Samfälligheten ansvarar för och driver tillsammans med Brf Monopolet, Brf Mälarhamnen och Brf Mälarparken det gemensamma garaget där Brf Lejonet i Södertälje har 46 platser. Brf Lejonet i Södertälje har en andel om 24% i Samfälligheten Lejonet.

Bostäder och lokaler

Samtliga 88 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 6 609 kvm. Föreningen har 90 garageplatser (varav 46 i SFF Lejonet) och 16 parkeringsplatser, samt 11 extra förråd som hyrs ut till medlemmarna.

Styrelse

Suzy Karlsson	Ordförande
Lars Thomasson	Kassör
Michael Johnsson	Ledamot
Ewa Engström	Ledamot
Rajko Trkulja	Ledamot
Göran Löfgren	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda sammanträden, varav 9 st är hållna i den nya styrelsen som valdes på stämman 2021-05-31.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Jannika Schiller Konradsson (sammankallande) och Sylvia Eggefalk Sundin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-31.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning samt underhållsplanering
Fastighetsskötsel
Vinterväghållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar

Under året har endast mindre arbeten utförts:

2 nya bänkar är uppsatta, 1 bänk mellan hus 11-15 och 1 bänk mellan hus 19-21.

En piskställning har införskaffats och monterats nedanför garaget mellan Skogsgatan 11-15.

Årets utförda underhåll

Under året har målningsarbeten och reparationer av mindre skavanker utförts i föreningens 2 garage, i alla trapphus och övriga allmänna utrymmen.

För att höja säkerheten och minska hastigheten mot hus 19-21 har 2 stycken gupp anlagts från Skogsgatan 15 mot Skogsgatan 19 och 21.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), med åtgärder, har utförts under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna och garage lämnades oförändrade inför år 2022.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelse skett. Föreningen hade 128 medlemmar vid årets utgång.

Corona

Även under 2021 har Brf Lejonet i Södertälje påverkats av Corona pandemin. För att minska risken för smittspridning har styrelsen fortsatt med digitala möten. Närvaron vid dessa möten har varit mycket god.

Av samma anledning avhölls årets stämma utomhus på gården mellan hus 11 och 15.

Framtida investeringar och underhåll

Investeringar

Efter beslut på föreningens stämma 2021 är frågan angående en eventuell investering i solpaneler skjuten till år 2023.

Styrelsen har under 2021 fortsatt sitt arbete med att undersöka möjligheterna att investera i laddstolpar för laddning av elbilar.

Planerat underhåll

Då fastigheterna fortfarande är relativt nya planeras endast löpande underhåll under det kommande året.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	151 346 100	45 538 900	902 592	2 168 569	445 753
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			310 000	-310 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				445 754	-445 753
Årets resultat					87 933
Vid årets utgång	151 346 100	45 538 900	1 212 592	2 304 323	87 933

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	5 599 147	5 536 612	5 636 245	5 636 450	5 737 859
Årets resultat	87 933	445 753	528 541	687 300	616 336
Soliditet %	79	79	78	77	76
Likviditet %	293	174	242	147	322
Snittränta lån den 31/12 %	0,9	0,9	1,2	1,2	1,2
Räntekänslighet %	11,7	11,7	12,4	12,7	13,3
Årsavgift i kr/ kvm	684	684	685	684	710
Skuldsättning i kr/ kvm	7 977	8 026	8 491	8 692	9 422
Sparande i kr/ kvm	341	349	361	385	376
Energikostnad i kr/ kvm	150	140	142	140	136

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 253 263	2 934 441
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 599 147	5 536 612
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 916	4 631
Ökning av kortfristiga skulder		18 078	95 099
Summa årets flöde in		5 620 141	5 636 342
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 361 862	-2 160 969
Övriga externa kostnader		-301 185	-266 824
Underhåll enligt plan		-255 095	-
Personalkostnader		-201 748	-162 764
Köp av anläggningstillgångar		-54 779	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-481 128	-646 601
Ökning av kortfristiga fordringar		-91 898	-3 952
Amortering av lån		-325 008	-3 076 411
Summa årets flöde ut		-4 072 703	-6 317 521
Summa av kassaflödet		1 547 438	-681 179
Likvida medel vid årets början		2 253 264	2 934 441
Likvida medel vid årets slut		3 800 702	2 253 262

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 304 323
Årets resultat	87 932
Summa	<u>2 392 255</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-255 095
Överföring till yttre fond	281 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 366 350</u>
	2 392 255

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 520 811	5 536 612
Övriga rörelseintäkter	3	78 336	-
Summa rörelseintäkter		<u>5 599 147</u>	<u>5 536 612</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 361 862	-2 160 968
Övriga externa kostnader	5	-301 185	-266 824
Underhåll enligt plan	6	-255 095	-
Personalkostnader och arvoden	7	-201 748	-162 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 913 112	-1 858 333
Rörelseresultat		<u>566 145</u>	<u>1 087 723</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 916	4 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 128	-646 601
Resultat efter finansiella poster		<u>87 933</u>	<u>445 753</u>
Årets resultat		<u>87 933</u>	<u>445 753</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	250 270 415	252 128 748
		<u>250 270 415</u>	<u>252 128 748</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>250 270 415</u>	<u>252 128 748</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 109	30 954
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 800 702	2 253 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	135 628	43 885
		<u>3 967 439</u>	<u>2 328 102</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 967 439</u>	<u>2 328 102</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>254 237 854</u>	<u>254 456 850</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		151 346 100	151 346 100
Fond för yttre underhåll		1 212 592	902 592
Upplåtelseavgifter		45 538 900	45 538 900
		<u>198 097 592</u>	<u>197 787 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 304 323	2 168 569
Årets resultat		87 933	445 753
		<u>2 392 256</u>	<u>2 614 322</u>
Summa eget kapital		<u>200 489 848</u>	<u>200 401 914</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 902 388	52 717 296
		<u>35 902 388</u>	<u>52 717 296</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 814 908	325 008
Depositioner		22 180	22 930
Leverantörsskulder		154 878	203 097
Skatteskulder		120 000	120 000
Övriga kortfristiga skulder	11	52 981	41 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	680 671	625 361
		<u>17 845 618</u>	<u>1 337 640</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>254 237 854</u>	<u>254 456 850</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Den årliga avskrivningen för byggnader uppgår till 0,8 %. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-25 år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2016-2030. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 522 968	4 522 968
Hyror, förråd	18 420	18 870
Hyror, garage	422 400	415 200
Hyror, samfällighetsgarage	247 170	238 320
Hyror, p-platser	74 400	81 600
Årsavgifter, el	206 816	231 496
Övriga intäkter	28 637	28 158
Summa	5 520 811	5 536 612

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	78 336	-
Summa	78 336	-

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	424 100	512 260
Fastighetsskötsel	583 657	425 999
Försäkringar	53 061	43 886
Bredband	22 147	22 599
Kommunal fastighetsavgift	60 000	60 000
Löpande underhåll	121 047	110 962
Försäkringsärenden	12 306	82 912
Samfällighetsavgifter	134 555	117 715
Sophantering	199 488	211 562
Uppvärmning	564 812	416 169
Vatten och avlopp	175 550	152 079
Övriga driftskostnader	11 139	4 825
Summa	2 361 862	2 160 968

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	122 716	120 236
Föreningsverksamhet	2 224	-
Föreningsstämma/ styrelsemöte	28 896	12 795
Konsultarvoden	23 500	5 829
Kontorsmaterial och trycksaker	1 568	4 387
Pantförskrivningsavgifter	6 191	9 923
Revisionsarvoden	13 750	12 800
Telefoni	3 921	5 111
Vicevärd/ förvaltare	85 924	84 092
Överlåtelseavgifter	7 140	10 603
Övrigt	5 355	1 048
Summa	301 185	266 824

Not 6 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Underhåll av bostäder, radon	18 658	-
Underhåll av gemensamma utrymmen, målning	38 631	-
Underhåll av ventilation (OVK med åtgärder)	107 668	-
Underhåll av garage, målning	90 138	-
Summa	255 095	-

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	160 150	127 000
Arvode, valberedning	4 500	4 500
Sociala avgifter	37 098	31 264
Summa	201 748	162 764

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2133.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2013

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	223 000 000	223 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	38 885 000	38 885 000
Årets investering markanläggningar	54 779	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 939 779	261 885 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 756 252	-7 897 919
Årets avskrivningar	-1 913 112	-1 858 333
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 669 364	-9 756 252
Redovisat värde vid årets slut	250 270 415	252 128 748
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
Summa	120 000 000	120 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	135 628	43 885
Summa	135 628	43 885

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	0,93	2024-10-11	17 989 900	18 098 236
SBAB	0,98	2022-10-11	16 489 900	16 598 236
SBAB	0,82	2025-08-15	18 237 496	18 345 832
Summa			52 717 296	53 042 304

Nästa års amortering beräknas uppgå till	325 008
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	16 489 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	35 902 388

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 300 032
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	51 092 256

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa	65 000 000	65 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	16 374	16 166
Personalens källskatt	23 310	20 175
Redovisningskonto för moms	7 765	4 903
Övrigt	5 532	-
Summa	52 981	41 244

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	471 119	483 155
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 552	142 206
Summa	680 671	625 361

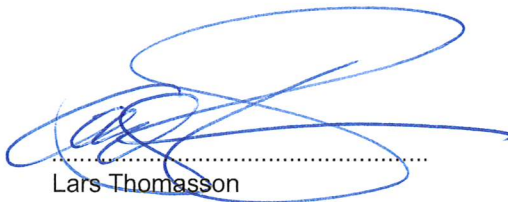
Brf Lejonet i Södertälje
769624-9304

Underskrifter

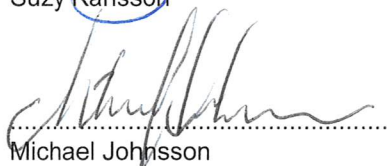
Södertälje den 21/2-2022



Suzy Karlsson



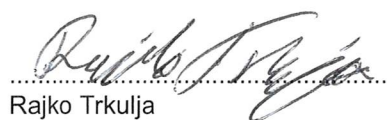
Lars Thomasson



Michael Johansson

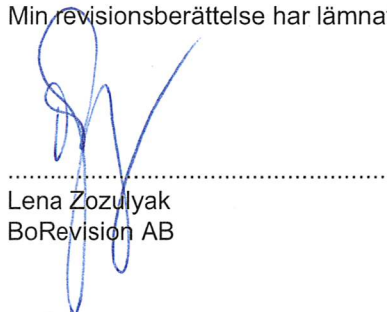


Ewa Engström



Rajko Trkulja

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-07



Lena Zozulyak
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lejonet i Södertälje, org.nr. 769624-9304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lejonet i Södertälje för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

07

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lejonet i Södertälje för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

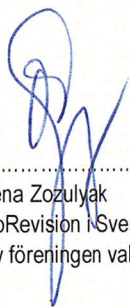
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/03 2022



.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 föreningsstämmans 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.

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.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje