



# ÅRSREDOVISNING 2022

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.

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

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg

Org.nr 749000-0556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31**

Årsredovisningen upprättas i svenska kronor, SEK.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

#### 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. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1958 på fastigheterna Apotekaren 3 och Apotekaren 4 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 2 st uppgångar med adresserna Köpmansgatan 4 och 6 i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	11 st	1 rok	352,5 m <sup>2</sup>
		12 st	2 rok	677 m <sup>2</sup>
		12 st	3 rok	861 m <sup>2</sup>
		9 st	4 rok	795 m <sup>2</sup>
		3 st	5 rok	300 m <sup>2</sup>
		47 st		2 985,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Bostadsrätt	4 st		411,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	9 st		862 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	11 st		
P-platser	Hysesrätt	18 st		
		40 st		1 273 m <sup>2</sup>
Totalt		87 st		4 259 m <sup>2</sup>

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterbyte och takomläggning
- Stamreovering
- Utbyggnad och inglasning av balkonger
- Renovering av hissar
- Byte av belysning i allmänna utrymmen till ledbelysning
- Byte av tvättmaskin
- Ombyggnad av lokal till gym och samlingsrum
- Installation av nya lgh dörrar

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Reparationer har genomförts i normal omfattning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen. I budgeten för 2023 har avsatts 104 000 kr till framtida underhåll. Under de närmaste åren planerar föreningen att byta ut termostaterna till elementen.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 611 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man beslutat att inte höja avgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 574 735 kr. Under året har föreningen amorterat 296 200 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Telia Internet
- Låsjour och brandskydd i garage, Securitas
- Upplåtelseavtal för sändarmaster på taket, HI3G Access AB
- RC-hiss, avtal hisservice
- Lokalvård Roys

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 31 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 61 medlemmar, vid årets slut hade föreningen också 61 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett (5 st under föregående år).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Roger Strandberg	ledamot, ordförande
Kristin Johansson	ledamot, vice ordförande
Elise Andersson	ledamot, sekreterare
Krister Johansson	ledamot
Tomas Karlsson	ledamot
Margaretha Abrahamzon	ledamot
Erika Nilsson	ledamot
Jonas Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Strandberg, Elise Andersson, Tomas Karlsson och Erika Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristin Johansson, Margaretha Abrahamzon, Krister Johansson, samt Erika Nilsson, två i förening.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Roger Strandberg med Krister Johansson som suppleant.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning och trappstädningen av Roys Fönsterputs.

Revisor har varit Britt Marie Persson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Knud Rasmussen, sammankallande, och Hanna Ericson.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättn, Tkr	3 242	3 319	3 148	3 178	3 256
Res. efter fin. poster, tkr	701	920	508	4	708
Soliditet, %	32	29	24	20	20
Balansomslutning, tkr	18 035	17 608	17 055	18 232	18 466
Eget kapital, tkr	5 793	5 091	4 171	3 663	3 659
Taxeringsvärde, tkr	52 040	48 499	48 499	48 499	34 142
- varav byggnad, tkr	36 200	30 779	30 779	30 779	24 262
Underhållsfond tkr	2 129	2 110	2 076	1 581	1 425
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	611	605	605	605	605
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 718	2 787	2 857	3 352	3 322
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	62	65	75	76	79
Belåningsgrad, %	22	24	29	29	41

\*Årsavgifterna har inte minskat sedan 2016. Föreningen har köpt in en övernattningslägenhet och har inte längre någon intäkt för denna lägenhet, vilket är anledningen till en lägre genomsnittlig avgiftsnivå.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	248 785	595 415	2 110 364	1 216 623	920 256
Resultatdisp. enl stämmobeslut -21				920 256	-920 256
Avs. enl plan yttre fond -22			96 000	-96 000	
Ianspråkt. yttre fond -22			-76 386	76 386	
Årets resultat					701 283
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>248 785</b>	<b>595 415</b>	<b>2 129 978</b>	<b>2 117 266</b>	<b>701 283</b>

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 117 266
Årets resultat	701 083
	<u>2 818 349</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 818 349
	<u>2 818 349</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 241 669	3 319 284
Summa rörelsens intäkter		3 241 669	3 319 284
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 777 104	-1 635 136
Periodiskt underhåll	Not 3	-76 386	-61 234
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 675	-32 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-63 121	-90 225
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-336 054	-305 951
Summa rörelsens kostnader		-2 285 340	-2 124 846
<b>Rörelseresultat</b>		<b>956 328</b>	<b>1 194 438</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 764	3 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 009	-278 172
Summa finansiella poster		-255 245	-274 182
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>701 083</b>	<b>920 256</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>701 083</b>	<b>920 256</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		701 083	920 256
Reservering till fond för yttre underhåll		-96 000	-96 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		76 386	61 234
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>681 469</b>	<b>885 490</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	14 287 353	13 870 844
Mark		206 000	206 000
		<u>14 493 353</u>	<u>14 076 844</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	520 000	520 000
		<u>520 000</u>	<u>520 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 013 353</u>	<u>14 596 844</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 109	11 544
Avräkningskonto HSB Göta		2 118 840	2 106 730
Övriga fordringar	Not 9	12 743	20 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	83 894	72 015
		<u>2 221 586</u>	<u>2 210 893</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 021 586</u>	<u>3 010 893</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>18 034 939</u></b>	<b><u>17 607 737</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	248 785	248 785
Upplåtelseavgifter	595 415	595 415
Fond för yttre underhåll	<u>2 129 978</u>	<u>2 110 364</u>
	2 974 178	2 954 564
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 117 266	1 216 623
Årets resultat	<u>701 083</u>	<u>920 256</u>
	2 818 349	2 136 880
Summa eget kapital	<u>5 792 527</u>	<u>5 091 443</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>7 220 250</u>	<u>5 673 750</u>
	7 220 250	5 673 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 353 700	6 196 400
Leverantörsskulder	141 838	146 413
Skatteskulder	12 463	2 697
Fond för inre underhåll	84 351	85 412
Övriga skulder	Not 14 44 620	34 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>385 191</u>	<u>377 157</u>
	5 022 162	6 842 543
Summa skulder	<u>12 242 412</u>	<u>12 516 293</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>18 034 939</u></b>	<b><u>17 607 737</u></b>

## Noter

2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

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.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,3
Ombyggnader	4,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter, bostäder	1 825 236
	Årsavgifter, lokaler	300 720
	Hyror	975 979
	Övriga intäkter	164 129
	Bruttoomsättning	3 266 065
	Avgiftsbortfall	-16 848
	Hyresbortfall	-7 548
	<b>3 241 669</b>	<b>3 319 284</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	179 784
	Reparationer	142 399
	El	173 866
	Uppvärmning	466 340
	Vatten	172 144
	Sophämtning	83 636
	Kabel-TV, internet	123 781
	Övriga avgifter	34 922
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	160 153
	Förvaltningsarvoden	136 292
	Övriga driftskostnader	103 786
	<b>1 777 104</b>	<b>1 635 136</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	76 386
	<b>76 386</b>	<b>61 234</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	10 375
	Medlemsavgifter	22 300
	<b>32 675</b>	<b>32 300</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	23 750	60 608
Revisorsarvode	0	2 500
Löner och andra ersättningar	17 600	14 350
Sociala kostnader	9 071	11 417
	<u>50 421</u>	<u>88 875</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	12 700	600
Övriga personalkostnader	0	750
	<u>12 700</u>	<u>1 350</u>
<b>Totalt</b>	<b>63 121</b>	<b>90 225</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	336 054	305 951
	<u>336 054</u>	<u>305 951</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 878 082	23 878 082			
Årets investeringar, lgh dörrar	752 563	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 630 645	23 878 082			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 007 238	-9 701 287			
Utgående avskrivningar	-10 343 292	-10 007 238			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 287 353</b>	<b>13 870 844</b>			
Taxeringsvärde för Apotekarens 3 m.fl.					
Byggnad - bostäder	30 000 000	26 000 000			
Byggnad - lokaler	6 200 000	4 779 000			
	36 200 000	30 779 000			
Mark - bostäder	13 600 000	15 000 000			
Mark - lokaler	2 240 000	2 720 000			
	15 840 000	17 720 000			
Taxeringsvärde totalt	52 040 000	48 499 000			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Bostadsrätt LGH nummer 11	520 000	520 000			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	12 743	20 604			
	12 743	20 604			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 894	72 015			
	83 894	72 015			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-12-04	2023-03-04	3 mån	0,40%	800 000
					800 000
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	19011909	1,01%	2024-03-13	1 446 250	100 000
SBAB	23282631	3,21%	2027-07-09	2 356 450	26 200
SBAB	23325098	3,21%	2027-07-09	3 543 750	0
SBAB	31032199	0,97%	2023-05-09	4 227 500	4 227 500
				11 573 950	4 353 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 220 250
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 093 735
<b>Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld</b>					
				4 353 700	6 196 400
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 296 200 kr.		
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	16 691 500	16 619 500
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	3 885	11 158
Arbetsgivaravgifter	3 178	6 323
Mervärdesskatt	16 483	16 136
Övriga kortfristiga skulder	21 074	848
	<b>44 620</b>	<b>34 465</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	21 394	23 688
Övriga upplupna kostnader	122 838	97 486
Förutbetalda hyror och avgifter	240 959	255 983
	<b>385 191</b>	<b>377 157</b>

### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....  
Roger Strandberg

.....  
Elise Andersson

.....  
Erika Nilsson

.....  
Jonas Svensson

.....  
Kristen Johansson

.....  
Kristin Johansson

.....  
Margareta Abrahamzon

.....  
Tomas Karlsson

### Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Britt-Marie Persson  
Av föreningen vald revisor

.....  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lejonet i Falkenberg, org.nr. 749000-0556

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lejonet i Falkenberg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisoremas 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 från BoRevision 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.

## 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 Falkenberg för räkenskapsåret 2022 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. 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 trygghande 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt-Marie Persson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Lejonet I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROGER STRANDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 14:52:24



**KRISTER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:10:45



**ELISE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:00:29



**MARGARETA ABRAHAMZON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:59:00



**ERIKA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 20:29:13



**KRISTIN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:39:23



**TOMAS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:39:06



**JONAS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:48:20



**BRITT-MARIE PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:31:10



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 14:41:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Lejonet I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BRITT-MARIE PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:34:53



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 14:42:00

