



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Lejonet

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lejonet med säte i Huddinge org.nr. 712800-0051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1959. Fastigheten Lejonet 17 förvärvades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 17	1961-06-30	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	281
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2380
40	p-platser	0
Totalt 76 objekt		2661

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pernilla Thörngren Sjöberg	Ordförande	2021-04-26	2022-05-19
Mikaela Nordén	Ordförande	2022-05-19	
Mikaela Nordén	Ledamot	2021-04-26	
Hans-Olof Östman	Ledamot	2022-05-19	2022-08-15
Hans-Olof Östman	Suppleant	2021-04-26	2022-05-19
Anna Maria Lagerqvist	Ledamot	2022-05-19	
Åsa Johanna Karlsson	Ledamot	2020-06-02	
Hannes Christop Berg	Ledamot	2020-06-02	2022-05-19
Jenny Rossi	Suppleant	2022-05-19	
Linda Sturesson	Suppleant	2022-05-19	
Felix Byström	Suppleant	2022-05-19	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit styrelsen.

Firman tecknas enligt ovan av Mikaela Nordén och Anna Maria Lagerqvist i förening.

Revisor har varit Jörgen Götehed BoRevision AB, vald av föreningen.

Ingen valberedning är vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med + 3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande av styrelsen under året.

Det garantiarbete på fasaden som påbörjades under 2021, pausades 2022. När arbetet med nästa etapp kommer påbörjas har vi ingen information om i dagsläget.

Arbetet är planerat att utföras etappvis på samtliga sidor av fastigheten under de kommande fyra åren. Arbetet innefattar borttagning av ytskiktet och påförel av ny stänkpuds. Garantiärendet har sin grund i de brister som upptäcktes vid efterbesiktningen av fasadrenoveringen 2016-2017.

Följande åtgärder och underhållsinsatser genomförts under året:

- Mätning av radon i inomhusluften avslutades

- Samtliga portar blev utrustade med brytskydd
- Garantiarbete på port och lägenhetsdörr efter första etappen av fasadarbetet
- Beskrining av björkarna utmed parkeringen
- Inoljning av träpartier vid Stationsvägen 32A
- Stampsolning i samtliga lägenheter på Stuvstavägen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002-2003	Stambyte för spill-, kall- och varmvatten, nyinstallation av tappvarmvattencirkulator, byte av värmestamventiler samt ombyggnad av badrum
2005	Renovering av balkonger
2009	Tilläggsisolering av vind
2010	Dränering runt hela fastigheten
2012	Fönsterbyte hela fastigheten
2016-2017	Tak- och fasadrenovering*
2018	Byte av termostater på samtliga radiatorer
2018	Sophus för grovsopor och källsortering fick delvis ny panel och dränering

* Fasadrenoveringen fick nedslag i efterbesiktningen 2020 och är för närvarande ett garantiärende. Företaget som utförde renoveringen har sålts och det dröjde till 2021 innan nya ägaren gick med på att ta ansvar för åtgärder framåt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de närmaste 10 åren.

Under året har stadgeenlig besiktning utförts löpande med stöd av underhållsplanen.

Även om planen uppdaterats över åren ser styrelsen ett behov av att anlita en extern aktör som besiktigar fastigheten och upprättar en ny långsiktig plan som hjälper oss att prioritera framåt. Detta kommer ske under våren 2023.

Följande åtgärder för perioden 2023-2024 ligger i planen sedan tidigare men de kan komma att revideras då fastighetsbesiktning gjorts.

Årtal	Ändamål
2023-2024	Se över avloppsluftning (200 tkr)
2023-2024	Se över golvet i undercentralen (50 tkr)
2023-2024	Fortsatt översyn av värmesystem (100 tkr)
2023-2024	Ny gasavskiljare till värmesystem (50 tkr)
2023-2024	Ny styr- och reglerpanel till värmesystem (50 tkr)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	245	165	242	248	170
Skuldsättning, kr/kvm	4 522	4 622	4 705	4 799	4 970
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	217	190	163	179	182
Driftskostnad, kr/kvm	429	483	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	707	691	691	691	691
Totala intäkter, kr/kvm	785	769	769	766	752
Nettoomsättning, tkr	2 089	2 046	2 046	2 039	2 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	309	0	193	337	-118
Soliditet, %	25	20	23	22	19

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	297 135	0	0	297 135
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 244 193	0	0	1 244 193
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	562 139	-7 914	0	554 225
S:a bundet eget kapital, kr	2 103 467	-7 914	0	2 095 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 720 280	7 842	0	1 728 121
Årets resultat, kr	-72	72	308 740	308 740
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 720 208	7 914	308 740	2 036 861
S:a eget kapital, kr	3 823 675	0	308 740	4 132 414

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 365 kr samt ianspråktagande skett med 114 279 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 728 121
Årets resultat, kr	308 740
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 036 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-128 994
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 977
Balanseras i ny räkning, kr	1 926 844

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 090 210	2 046 350
Summa rörelseintäkter		2 090 210	2 046 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 142 755	-1 286 457
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 125	-61 044
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 977	-114 279
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-74 907	-71 467
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 303	-324 303
Summa rörelsekostnader		-1 591 066	-1 857 550
Rörelseresultat		499 144	188 800
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 420	1 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 823	-189 939
Summa finansiella poster		-190 403	-188 873
Årets resultat		308 740	-73

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8,10	13 946 331	14 270 634
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 946 331</u>	<u>14 270 634</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 946 331</u>	<u>14 270 634</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 657	10 648
Avräkningskonto HSB		2 643 607	2 301 048
Övriga kortfristiga fordringar		21 942	17 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	84 791	78 445
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 760 997</u>	<u>2 408 101</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 760 997</u>	<u>2 408 101</u>
Summa tillgångar		<u>16 707 328</u>	<u>16 678 735</u>

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	297 135	297 135
Upplåtelseavgifter	1 244 193	1 244 193
Fond för yttre underhåll	554 225	562 139
Summa bundet eget kapital	2 095 553	2 103 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 728 121	1 720 280
Årets resultat	308 740	-73
Summa fritt eget kapital	2 036 861	1 720 206

Summa eget kapital**4 132 414** **3 823 673****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	8 278 087	10 189 045
Summa långfristiga skulder		8 278 087	10 189 045

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 754 458	2 110 184
Medlemmarnas inre fond	Not 11	73 460	73 460
Leverantörsskulder		84 630	89 789
Aktuell skatteskuld	Not 12	1 919	7 035
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	14 119	13 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	368 242	371 781
Summa kortfristiga skulder		4 296 827	2 666 016

Summa skulder**12 574 914** **12 855 061****Summa eget kapital och skulder****16 707 328** **16 678 735**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetsens taxeringsvärde.

Avsättning till och ianspråktagande från yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 681 674	1 644 684
	Hysesintäkt lokaler	248 560	248 560
	Hysesintäkt garage och bilplatser	134 183	125 400
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 971	10 707
	Övriga fakturerade kostnader	15 308	15 308
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 314	491
		2 090 210	2 046 350
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-44 392	-81 585
	El	-127 445	-88 558
	Uppvärmning	-350 968	-325 289
	Vatten	-99 583	-91 455
	Renhållning	-88 878	-95 834
	TV, bredband, iptelefoni	-26 829	-20 367
	Obligatoriska besiktningar	0	-125 256
	Serviceavtal	-38 972	-34 713
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-126 996	-185 908
	Förvaltningskostnader	-82 238	-80 807
	Försäkringar	-59 792	-52 328
	Fastighetsskatt	-71 626	-70 146
	Övriga driftskostnader	-25 034	-34 210
		-1 142 755	-1 286 457
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 000	-13 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 949	-10 149
	Föreningsverksamhet	-217	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 294	-1 311
	Konsulter	0	-23 989
	Förbrukningsinventarier	-1 124	-8 618
	Stämma och styrelse	-4 541	-3 478
		-30 125	-61 044
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-18 977	-114 279
		-18 977	-114 279
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-56 998	-54 500
	Sociala avgifter	-17 909	-16 967
		-74 907	-71 467
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-324 303	-324 303
		-324 303	-324 303

Not 8,10 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 986 226	18 986 226
Ingående anskaffningsvärde mark	174 000	174 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 160 226	19 160 226

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 889 592	-4 565 289
Årets avskrivningar byggnader	-324 303	-324 303
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 213 896	-4 889 592

Utgående bokfört värde

13 946 331	14 270 634
-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	13 772 331	14 096 634
Bokförda värden mark	174 000	174 000

Fastighetsbeteckning: Lejonet 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	26 000 000	15 000 000	41 000 000	33 400 000
Lokaler		1 242 000	756 000	1 998 000	2 055 000
		27 242 000	15 756 000	42 998 000	35 455 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 791	78 445
	84 791	78 445

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,26%	2025-07-30	78 375	28 500
Stadshypotek AB		1,69%	2023-06-30	1 787 500	50 000
Stadshypotek AB		1,73%	2023-07-30	1 848 042	97 768
Stadshypotek AB		1,15%	2024-06-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB		1,39%	2025-06-30	1 955 000	20 000
Stadshypotek AB		1,24%	2024-06-30	650 128	24 416
Stadshypotek AB		1,26%	2026-06-30	1 870 000	20 000
Stadshypotek AB		3,91%	2026-09-01	927 500	10 000
Stadshypotek AB		3,90%	2027-09-01	916 000	16 000
				12 032 545	266 684

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 278 087
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 066 736
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 699 125

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 722 000	13 722 000
Summa ställda säkerheter	13 722 000	13 722 000

Not 11 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	73 460	73 460
	73 460	73 460

Not 12 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	1 919	7 035
	1 919	7 035
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	14 119	13 767
	14 119	13 767
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 595	73 789
Upplupna räntekostnader	16 487	16 970
Upplupen revision	14 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	223 247	218 834
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 913	48 688
	368 242	371 781
Not 15 Eventualförpliktelser		
Inga		
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Inga händelser av vikt finns att notera.		

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Mikaela Nordén

Åsa Johanna Karlsson

Anna Maria Lagerqvist

Min revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lejonet, org.nr. 712800-0051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lejonet för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

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 revisionssed 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.

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 Bostadsrättsföreningen Lejonet för räkenskapsåret 2022 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 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 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MIKAELA NORDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 23:46:55



ÅSA JOHANNA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 15:31:10



ANNA MARIA LAGERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 15:37:44



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 12:56:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 12:57:38



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.

