



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

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	Ledamot, kassör
Michael Johnsson	Ledamot
Ewa Engström	Ledamot, sekreterare
Rajko Trkulja	Ledamot
Göran Löfgren	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Sylvia Eggefalk Sundin (sammankallande) och Lisbeth Åberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-30.

02

Brf Lejonet i Södertälje

769624-9304

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
 Trädgårdsprakt
 Trädgårdsprakt
 Figo Städ

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
 Teknisk förvaltning samt underhållsplanering
 Fastighetsskötsel
 Trädgårdsskötsel
 Vinterväghållning
 Trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Fatighetsbesiktning**

Yttertakets har besiktats av extern besiktningsman under 2022

Årets investeringar

Under året har sju laddstolpar med sammanlagt 14 uttag för laddning av elfordon installerats, 6 uttag i vardera garage samt 2 uttag utomhus.

Årets utförda underhåll

Belysningen i de allmänna utrymmena har bytts ut till LED-belysning i syfte att spara energi. Inredningen av innergårdarna har gjorts i ordning. Löpande underhåll har gjorts av bland annat hissar och ventilation. Filterbyte görs regelbundet och noterade avvikelser vid den obligatorisk ventilationskontrollen har åtgärdats.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 4 % från och med 2023-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 12 överlåtelser skett. Föreningen hade 125 medlemmar vid årets utgång.

Övrigt

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

07

Framtida investeringar och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Föreningen ämnar åtgärda skador och annat som konstaterats i besiktningsutlåtandet avseende yttertaket under 2023. Då byggnaderna fortfarande är relativt nya planeras i övrigt endast löpande underhåll under det kommande året. Inga stora renoveringar är planlagda under de närmaste tio åren. För att ytterligare effektivisera energianvändningen planeras byte av befintliga lysrör i garage och vissa andra utrymmen till LED.

Utredningen om att köpa el från solcellsparker fortsätter.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	151 346 100	45 538 900	1 212 592	2 304 323	87 933
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			281 000	-281 000	
Uttag ur yttre fond			-255 095	255 095	
Balanseras i ny räkning				87 932	-87 933
Årets resultat					-324 407
Vid årets utgång	151 346 100	45 538 900	1 238 497	2 366 350	-324 407

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	5 626 874	5 599 147	5 536 612	5 636 245	5 636 450
Årets resultat	-324 407	87 933	445 753	528 541	687 300
Soliditet %	79	79	79	78	77
Likviditet %	334	293	174	242	147
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	0,9	0,9	1,2	1,2
Räntekänslighet %	11,6	11,7	11,7	12,4	12,7
Årsavgift i kr/ kvm	684	684	684	685	684
Skuldsättning i kr/ kvm	7 927	7 977	8 026	8 491	8 692
Sparande i kr/ kvm	270	341	349	361	385
Energikostnad i kr/ kvm	149	150	140	142	140

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>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Likvida medel vid årets början		3 800 702	2 253 263
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 626 874	5 599 147
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		22 356	2 916
Ökning av kortfristiga skulder		225 288	18 078
Summa årets flöde in		5 874 518	5 620 141
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 789 833	-2 361 862
Övriga externa kostnader		-345 654	-301 185
Underhåll enligt plan		-238 475	-255 095
Personalkostnader		-194 485	-201 748
Köp av anläggningstillgångar		-139 449	-54 779
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-532 912	-481 128
Ökning av kortfristiga fordringar		12 271	-91 898
Amortering av lån		-325 008	-325 007
Summa årets flöde ut		-4 553 545	-4 072 702
Summa av kassaflödet		1 320 973	1 547 439
Likvida medel vid årets början		3 800 702	2 253 263
Likvida medel vid årets slut		5 121 675	3 800 702

07

Brf Lejonet i Södertälje
769624-9304

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 366 350
Årets resultat	-324 407
Summa	<u>2 041 943</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-238 475
Överföring till yttre fond	288 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 992 418</u>
	2 041 943

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

07

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 562 680	5 520 811
Övriga rörelseintäkter	3	64 194	78 336
Summa rörelseintäkter		5 626 874	5 599 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 789 833	-2 361 862
Övriga externa kostnader	5	-345 654	-301 185
Underhåll enligt plan	6	-238 475	-255 095
Personalkostnader och arvoden	7	-194 485	-201 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 872 278	-1 913 112
Rörelseresultat		186 149	566 145
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 356	2 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 912	-481 128
Resultat efter finansiella poster		-324 407	87 933
Årets resultat		-324 407	87 933

07

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	248 537 586	250 270 415
		248 537 586	250 270 415
Summa anläggningstillgångar		248 537 586	250 270 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	-
Övriga fordringar		107 490	31 109
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 121 675	3 800 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 776	135 628
		5 276 141	3 967 439
Summa omsättningstillgångar		5 276 141	3 967 439
SUMMA TILLGÅNGAR		253 813 727	254 237 854

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		151 346 100	151 346 100
Fond för yttre underhåll		1 238 497	1 212 592
Upplåtelseavgifter		45 538 900	45 538 900
		<u>198 123 497</u>	<u>198 097 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 366 350	2 304 323
Årets resultat		-324 407	87 933
		<u>2 041 943</u>	<u>2 392 256</u>
Summa eget kapital		<u>200 165 440</u>	<u>200 489 848</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 685 716	35 902 388
		<u>35 685 716</u>	<u>35 902 388</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 706 572	16 814 908
Depositioner		34 180	22 180
Leverantörsskulder		382 997	154 878
Skatteskulder		128 000	120 000
Övriga kortfristiga skulder	11	47 529	52 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	663 293	680 671
		<u>17 962 571</u>	<u>17 845 618</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>253 813 727</u>	<u>254 237 854</u>

07

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 522 968	4 522 968
Hyror, förråd	17 820	18 420
Hyror, garage	682 010	669 570
Hyror, p-platser	75 600	74 400
Årsavgifter, el	223 184	206 816
Övriga intäkter	41 098	28 637
Summa	5 562 680	5 520 811

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	64 194	78 336
Summa	64 194	78 336

07

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	396 509	424 100
Fastighetsskötsel	544 277	583 657
Försäkringar	45 880	53 061
Bredband	19 716	22 147
Kommunal fastighetsavgift	68 000	60 000
Löpande underhåll	349 890	121 047
Försäkringsärende	81 659	12 306
Samfällighetsavgifter	275 400	134 555
Sophantering	176 815	199 488
Uppvärmning	586 599	564 812
Vatten och avlopp	174 996	175 550
Övriga driftskostnader	70 092	11 139
Summa	2 789 833	2 361 862

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	122 231	122 716
Föreningsverksamhet	486	2 224
Föreningsstämma/ styrelsemöte	26 292	28 896
Konsultarvoden	24 737	23 500
Kontorsmaterial och trycksaker	9 463	1 568
Medlemsaktiviteter	3 794	
Pantförskrivningsavgifter	14 921	6 191
Revisionsarvoden	14 000	13 750
Telefoni	8 898	3 921
Vicevärd/ förvaltare	90 451	85 924
Överlåtelseavgifter	20 458	7 140
Övrigt	9 923	5 355
Summa	345 654	301 185

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Belysning	200 314	
Byggnader, utvändigt	10 036	
Innergårdar	28 125	
Föregående års planerade underhåll		255 095
Summa	238 475	255 095

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	151 850	160 150
Arvode, valberedning	4 500	4 500
Sociala avgifter	33 635	37 098
Övriga personalkostnader	4 500	-
Summa	194 485	201 748

02

Not 8 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	223 000 000	223 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	38 885 000	38 885 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	54 779	
Årets investering markanläggningar	139 449	54 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 079 228	261 939 779
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 669 364	-9 756 252
Årets avskrivningar	-1 872 278	-1 913 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 541 642	-11 669 364
Redovisat värde vid årets slut	248 537 586	250 270 415
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	124 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	6 800 000	6 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	31 000 000	23 000 000
Summa	161 800 000	120 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	46 776	135 628
Summa	46 776	135 628

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	0,98	2022-10-11		16 489 900
SBAB	2,48	rörlig	16 381 564	
SBAB	0,93	2024-10-11	17 881 564	17 989 900
SBAB	0,82	2025-08-15	18 129 160	18 237 496
Summa			52 392 288	52 717 296
Nästa års amortering beräknas uppgå till			325 008	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			16 381 564	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			35 685 716	

Amortering inom fem år beräknas uppgå till	1 625 040
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	50 767 248

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa	65 000 000	65 000 000

02

Brf Lejonet i Södertälje
769624-9304

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	17 262	16 374
Personalens källskatt	24 735	23 310
Redovisningskonto för moms	-	7 765
Övrigt	5 532	5 532
Summa	47 529	52 981

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	454 612	471 119
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 681	209 552
Summa	663 293	680 671

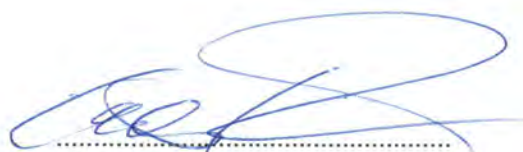
07

Underskrifter

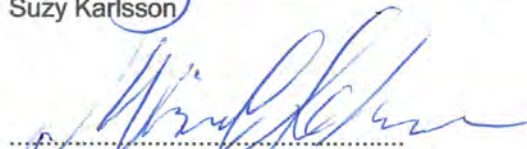
Södertälje den 2023-04-20



Suzy Karlsson



Lars Thomasson



Michael Johnsson



Ewa Engström



Rajko Trkulja

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-27



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 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 revisionssed i Sverige. Revisorn 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 22-05-30 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 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 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. 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.

02

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 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 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 överträdelse 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 27 04 2023

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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