

---

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Lejonet i Borås  
Org nr: 764500-1293

2019-01-01 – 2019-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	8





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lejonet i Borås får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-03-22. Nuvarande stadgar registrerades 2016-12-02.

Årets resultat är i lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna är något lägre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 937% till 724%.

I resultatet ingår avskrivningar med 35 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 37 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lejonet 5 i Borås Stad. Byggnaden innehåller 8 stycken bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Linnégatan 19 i Borås. Föreningen har en lokal som hyrs ut till en boende.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

	Antal
2 rum och kök	6
4 rum och kök	2

### Dessutom tillkommer

	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	4
Antal p-platser	8

Total bostadsarea 528,1 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 27,6 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabel TV
Borås Elnät AB	EI

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om 564 tkr för de närmaste 7 åren. Den största planerade åtgärden under perioden avser renovering av balkonger och planeras genomföras år 2020.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Byte av samtliga balkongdörrar, fönster samt entrédörr	1993
Byte av yttertak	2002
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2006
Omasfaltering av gård	2009
Målning av fasad	2010
Ny reglercentral för värme	2012
Stambyte och badrumsrenovering	2017

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Renovering av balkonger	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Patrik Wikander	Ordförande	2021
Madelene Gunterberg	Ledamot	2020
Kenth Jensen	Ledamot	2021
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ing-Marie Adolfsson	Suppleant	2020

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisor</b>	
Gunnar Bylund	Extern revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 8 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

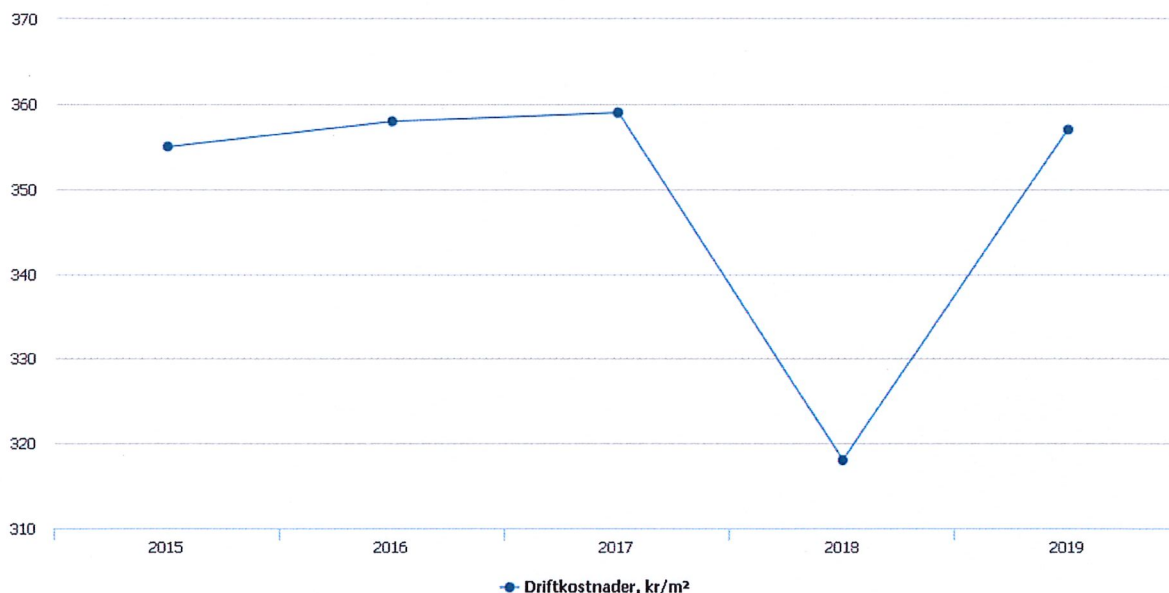
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 8 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1,5% från den 1 juli 2020.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	370	359	356	351	347
Resultat efter finansiella poster	2	31	28	39	-435
Soliditet %	2	1	0	0	0
Likviditet %	724	937	790	977	431
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	646	632	627	615	612
Driftkostnader, kr/m²	357	318	359	358	355

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 500	477 620	-490 098	31 098
Disposition enl. årsstämmobeslut			31 098	-31 098
Reservering underhållsfond		36 000	-36 000	
Årets resultat				1 771
Vid årets slut	22 500	513 620	-495 000	1 771

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-458 999
Årets resultat	1 771
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-36 000
<b>Summa</b>	<b>-493 229</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 493 229

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	369 700	358 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 200	1 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>372 900</b>	<b>359 916</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-198 132	-176 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 826	-85 237
Personalkostnader	Not 6	-3 000	-3 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-35 180	-35 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-343 138</b>	<b>-300 174</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 762</b>	<b>59 741</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	491	493
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-28 483	-29 136
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 991</b>	<b>-28 643</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 771</b>	<b>31 098</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 771</b>	<b>31 098</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	1 746 358	1 781 538
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 746 358</b>	<b>1 781 538</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 746 358</b>	<b>1 781 538</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 12	77	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 145	8 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 282</b>	<b>8 518</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	990 833	998 492
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>990 833</b>	<b>998 492</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 017 115</b>	<b>1 007 010</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 763 473</b>	<b>2 788 549</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 500	22 500
Fond för yttre underhåll		513 620	477 620
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>536 120</b>	<b>500 120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-494 999	-490 098
Årets resultat		1 771	31 098
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-493 229</b>	<b>-458 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 891</b>	<b>41 121</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 580 000	2 640 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 580 000</b>	<b>2 640 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	60 000	60 000
Leverantörsskulder		13 525	12 914
Skatteskulder	Not 16	434	725
Övriga skulder	Not 17	900	1 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	65 723	32 255
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>140 582</b>	<b>107 428</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 763 473</b>	<b>2 788 549</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Dörrbyte 1993	Linjär	20
Stambyte 2017	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	341 100	333 630
Hyror, bostäder	0	4 890
Hyror, lokaler	2 400	0
Hyror, garage	14 400	14 400
Hyror, p-platser	12 000	7 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-1 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>369 700</b>	<b>358 520</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	2 781	1 138
Fakturerade kostnader	180	257
Öresutjämnings	-1	1
Övriga rörelseintäkter	240	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 200</b>	<b>1 396</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-12 340	-1 613
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 786	-13 328
Försäkringspremier	-7 169	-6 264
Kabel- och digital-TV	-14 552	-14 245
Vatten	-19 505	-16 414
Fastighetsel	-17 197	-10 740
Uppvärmning	-103 291	-101 812
Sophantering och återvinning	-12 291	-12 187
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-198 132</b>	<b>-176 603</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 091	-80 219
Arvode, yrkesrevisorer	-3 250	-1 800
Övriga förvaltningskostnader	-1 925	-871
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 721	-455
Bankkostnader	-1 808	-1 892
Övriga externa kostnader	-7 031	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-106 826</b>	<b>-85 237</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-3 000	-2 400
Sociala kostnader	0	-754
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 154</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-35 180	-35 180
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-35 180</b>	<b>-35 180</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i andra företag	491	493
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>491</b>	<b>493</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-28 481	-29 046
Övriga räntekostnader	-2	-90
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-28 483</b>	<b>-29 136</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	277 000	277 000
Mark	84 100	84 100
Tillkommande utgifter	2 177 198	2 177 198
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 538 298</b>	<b>2 538 298</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-277 000	-277 000
Tillkommande utgifter	-479 760	-444 580
	<b>-756 760</b>	<b>-721 580</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-35 180	-35 180
	<b>-35 180</b>	<b>-35 180</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-791 940</b>	<b>-756 760</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 746 358</b>	<b>1 781 538</b>
<b>Varav</b>		
Mark	84 100	84 100
Tillkommande utgifter	1 662 258	1 697 438
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	4 531 000	3 724 000
Mark	3 300 000	1 980 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>7 831 000</b>	<b>5 704 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	77	35
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>77</b>	<b>35</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 972	4 845
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 446	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 727	3 638
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 145</b>	<b>8 483</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	990 833	998 492
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>990 833</b>	<b>998 492</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	2 640 000	2 700 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 580 000</b>	<b>2 640 000</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	Rörligt	2 387 500,00	0,00	50 000,00	2 337 500,00
STADSHYPOTEK	2,30%	2020-01-30	312 500,00	0,00	10 000,00	302 500,00
<b>Summa</b>			<b>2 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>2 640 000,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 60 000 kr årligen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

**Not 16 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder föregående år	0	256
Beräknad fastighetsavgift/-skatt innevarande år	11 786	11 436
Debiterad preliminärskatt innevarande år	-11 352	-10 967
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>434</b>	<b>725</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	900	1 474
Avräkning hyror och avgifter	0	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>900</b>	<b>1 534</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 618	2 540
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 436	0
Upplupna elkostnader	2 571	0
Upplupna vattenavgifter	1 634	1 357
Upplupna värmekostnader	11 854	12 539
Upplupna kostnader för renhållning	1 044	1 029
Upplupna revisionsarvoden	2 550	1 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	35 015	12 990
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>65 723</b>	<b>32 255</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	2 930 000	2 930 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

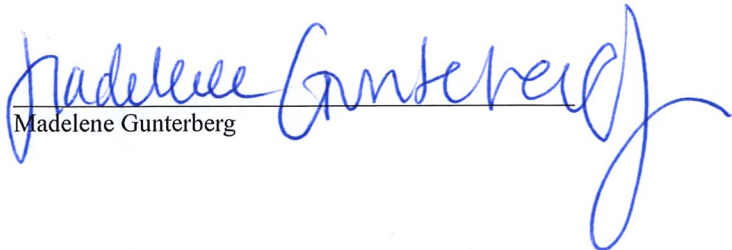
## Styrelsens underskrifter

Borås 2020-05-11

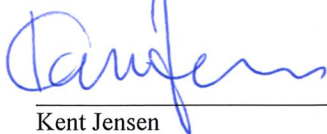
Ort och datum



Patrik Wikander

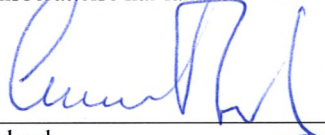


Madelene Gunterberg



Kent Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-30



Gunnar Bylund  
Extern revisor

# / REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat bokslutet och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lejonet för år 2019-

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om bokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört min revision för att i rimlig grad försäkra mig om att bokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i bokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Bokslutet har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsstämman  
fastställer resultaträkningen och balansräkningen  
behandlar resultatet i enlighet med styrelsens förslag  
samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för  
räkenskapsåret.

Borås den 30 maj 2020

  
Gunnar Bylund

---

# Brf Lejonet i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Lejonet i Borås i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

