



**Brf Lejonet**



# ÅRSREDOVISNING 2020

# 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.

# ÅRSREDOVISNING

Brf Lejonet

Org.nr. 712800 - 0051

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2000-06-26. Reviderade stadgar är inskickade och registrerade hos Bolagsverket 2021-01-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lejonet 17 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1961.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
34	bostäder (bostadsrätt)	2 380,5
2	lokaler (hyresrätt)	290,5
4	förrådsutrymmen	
40	p-platser	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-19. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 34 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående ändring i stadgarna hölls 2020-10-18, var 13 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att ändra i stadgarna gällande möjlighet att ta ut extra avgift i samband med andrahandsuthyrning; ansvaret för fönster går över till föreningen samt att styrelsen inte behöver skicka kallelse till årsstämma med post till de som inte bor i fastigheten.

BY

HB  
W  
JK



## Styrelse

Lars Lundin	ordförande
Pernilla Thörngren Sjöberg	vice ordförande
Johanna Karlsson	sekreterare
Halldór Halldórsson	ledamot
Hannes Berg	ledamot

Styrelsesuppleant har varit Harpal Dhuper. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Lundin som suttit längst.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Revisor har varit Borevision, vald vid föreningsstämman.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Lundin.

## Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har inte haft någon studie- och fritidskommittén.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 80 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 74 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Telge Energi	Elavtal
Vattenfall	Eldistribution
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
ComHem	Bredband & tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
TW Rent	Trapphusstädning
Wincraft	Snöröjning
Brandsäkra	Systematiskt brandskydd

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- ✓ Stambyte för spill-, kall-, och varmvatten, nyinstallation av tappvarmvattencirkulatorn, byte av värmestamventiler samt ombyggnad av badrum 2002 - 2003
- ✓ Renovering av balkonger 2005
- ✓ Tilläggsisolering av vind 2009 *n.p*

*u HSB  
2K*

- ✓ Dränering runt hela fastigheten 2010
- ✓ Fönsterbyte hela fastigheten 2012
- ✓ Tak och fasadrenovering utfördes under 2016 och blev klart under våren 2017.
- ✓ Termostater på samtliga radiatorer byttes under 2018 för att få bättre och mer ekonomisk värmereglering.
- ✓ Sophus för grovsopor och källsortering fick delvis ny panel och dränering under 2018.

Efterbesiktning för fasad- och takrenoveringen har skett under 2020 och flera åtgärder från entreprenadens sida kvarstår gällande fasad.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- ✓ Sagt upp hyresgäst pga obetalda hyror och tagit in ny hyresgäst med en avgiftshöjning
- ✓ Lagt om ett lån
- ✓ Förbättrat brandskyddet med ljusskyltar i källare, seriekopplat brandlarm i tvättstuga samt uppgraderat till säkerhetsljus i 32ans trapphus
- ✓ Bytt lås och alla fastighetsnycklar
- ✓ Servat fönster i de lägenheter som krävt så
- ✓ Åtgärdat portar
- ✓ Infört matavfallssortering

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande av styrelsen den 2020. Vid besiktningen framkom att:

- ✓ Fasaden yttersta skick som är en stänkpuds för infärgning släpper på vissa ställen. Orsaken till detta har utretts med hjälp av besiktningsman och entreprenaden har åtagit sig att åtgärda fasaden men över flera år, 2021 - 2024.
- ✓ Gropen utanför elbutiken blir djupare
- ✓ Bristfällig belysning på baksidan av huset
- ✓ Brandvarnare som tilldelas alla medlemmar nått sin tekniska livslängd

Föreningen har en 5 till 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt denna upprättade underhållsplan är kommande större åtgärder preliminärt planerade (> 350 tkr) under den kommande perioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Asfaltering utanför elbutik	50 tkr
	Se över avloppsluftning	200 tkr
	Se över golvet i undercentralen	50 tkr
2022-23	Fortsatt översyn av värmesystem	100 tkr
	Ny gasavskiljare till värmesystem	50 tkr
	Ny styr & regler-panel till värmesystem	50 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga medel. Styrelsen avser att uppdatera underhållsplanen ytterligare under kommande år.

u HB  
me

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 691 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 565 913 kr. Under året har föreningen amorterat 251 684 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 50 år.

Styrelsens mål är att betala av mindre lån som löper ut inom en 5-års period och om möjligt större lån.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ny fasadrenovering av det yttersta putslagret (färg), ska ingå i 5-års garantin men eftersom entreprenaden som utförde arbetet har sålts vidare går arbetet trögt. Entreprenören har nu skriftligen (mail) angett en tidsplan för deras arbete som ska utföras i 4 etapper mellan åren 2021 till 2024 utan extra kostnad för föreningen. Föreningen måste dock stå för besiktningsman.

## Väsentliga avtal

De avtal som föreningen har ses över löpande av styrelsen och konkurrensutsätts.

Förre hyresgästens obetalda hyror har kostat föreningen ca 15 tkr. Ny hyresgäst är på plats och en mindre avgiftshöjning har genomförts.

Befintlig städentreprenad är uppsagd och ny entreprenör tar över i mars 2021.

Ny entreprenad för systematiskt brandskydd är upphandlat under 2020.

## Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen följer noga energiåtgången efter tilläggsisolering och termostatbyte.

Föreningen har infört matavfallssortering för att bidra med produktionen av klimatsmart biogas.

Styrelsen kommer nästa år undersöka möjligheten att installera laddstationer för de som vill skaffa laddhybrider eller elbil.

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34.

20

u HB  
20

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster, tkr	193	337	-118	-18	-6
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	691	691	691	691	640
Vatten/m <sup>2</sup> totalyta, kr	32	31	29	29	28
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr	28	34	34	29	28
Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	102	114	118	116	122
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	75	77	85	94	95
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	4 705	4 799	4 970	5 662	5 108
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	585	502	675	868	936
Soliditet %	22,6	21,5	19,3	19,6	18,7
Sparande kr/m <sup>2</sup>	242	248	170	214	174
Räntekänslighet	8	8	8	8	9

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	297 135	1 244 193	501 867	1 250 484	337 473
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	337 473	-337 473
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			83 103	-83 103	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					192 595
Belopp vid årets utgång	297 135	1 244 193	584 970	1 504 854	192 595

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 504 854
Årets resultat	192 595
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 697 449</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-106 365
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	129 196
Balanseras i ny räkning	<b>1 720 280</b>

DP  
 HB  
 LL  
 JK  
 5




**RESULTATRÄKNING**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
--	--------------------------	--------------------------

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	<u>2 046 078</u>	<u>2 039 379</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 046 078</b>	<b>2 039 379</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-1 041 841	-1 057 176
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 303	-42 254
Underhåll enligt plan	Not 5	-129 196	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-74 273	-72 274
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-324 303</u>	<u>-324 303</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 652 916</b>	<b>-1 496 008</b>

**Rörelseresultat**

	<b>393 161</b>	<b>543 371</b>
--	----------------	----------------

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		996	260
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-201 563</u>	<u>-206 158</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 567</b>	<b>-205 898</b>

**Årets resultat**

	<b>192 595</b>	<b>337 473</b>
--	----------------	----------------





Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	14 594 937	14 919 240
	14 594 937	14 919 240

*Summa materiella anläggningstillgångar*
**Summa anläggningstillgångar**

<b>14 594 937</b>	<b>14 919 240</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

10 898	2 996
--------	-------

Avräkningskonto HSB

2 191 556	1 903 550
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

17 949	28 044
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	71 577	72 588
	2 291 981	2 007 178

*Summa kortfristiga fordringar*
**Summa omsättningstillgångar**

<b>2 291 981</b>	<b>2 007 178</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>16 886 918</b>	<b>16 926 419</b>
-------------------	-------------------

*Y/O*

*u*      *HB*  
*72*



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

### 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		584 970	501 867
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 126 298</b>	<b>2 043 195</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 504 854	1 250 484
Årets resultat		192 595	337 473
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 697 449</b>	<b>1 587 957</b>

#### **Summa eget kapital**

<b>3 823 746</b>	<b>3 631 152</b>
------------------	------------------

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	9 734 685	10 570 913
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 734 685</b>	<b>10 570 913</b>

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 831 228	2 246 684
Medlemmarnas inre fond	Not 11	73 460	73 460
Leverantörsskulder		97 612	88 017
Aktuell skatteskuld	Not 12	13 211	8 397
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	19 130	14 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	293 846	293 711
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 328 487</b>	<b>2 724 354</b>

#### **Summa skulder**

<b>13 063 172</b>	<b>13 295 267</b>
-------------------	-------------------

#### **Summa eget kapital och skulder**

<b>16 886 918</b>	<b>16 926 419</b>
-------------------	-------------------

90

u HB  
FK

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

0,30

HSB  
W JK

### Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 644 684	1 644 684
	Hysesintäkt lokaler	244 366	242 560
	Hysesintäkt garage och bilplatser	127 325	126 700
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 309	13 458
	Övriga fakturerade kostnader	20 873	9 740
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	321	1 037
		<b>2 046 078</b>	<b>2 039 379</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-76 436	-37 043
	El	-74 769	-91 116
	Uppvärmning	-273 148	-303 627
	Vatten	-85 838	-82 084
	Renhållning	-92 899	-83 717
	TV, bredband, iptelefoni	-27 164	-18 538
	Serviceavtal	-37 264	-45 659
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-145 575	-190 975
	Förvaltningskostnader	-80 128	-73 538
	Försäkringar	-51 353	-50 775
	Fastighetsskatt	-69 136	-67 368
	Övriga driftskostnader	-28 131	-12 736
		<b>-1 041 841</b>	<b>-1 057 176</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 000	-12 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 403	-13 499
	Föreningsverksamhet	-306	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-90
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 278	-1 292
	Konsulter	-49 802	0
	Förbrukningsinventarier	-9 389	-11 395
	Stämma och styrelse	-3 125	-3 978
		<b>-83 303</b>	<b>-42 254</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-34 208	0
	Underhåll installationer	-73 738	0
	Underhåll tak	-21 250	0
		<b>-129 196</b>	<b>0</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-57 000	-54 500
	Sociala avgifter	-17 273	-16 446
	Medlemsaktiviteter	0	-1 328
		<b>-74 273</b>	<b>-72 274</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-324 303	-324 303
		<b>-324 303</b>	<b>-324 303</b>

vpo

 HB  
 LL JK





Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		18 986 226	18 986 226		
Ingående anskaffningsvärde mark		174 000	174 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>19 160 226</b>	<b>19 160 226</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 240 986	-3 916 683		
Årets avskrivningar byggnader		-324 303	-324 303		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-4 565 289</b>	<b>-4 240 986</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>14 594 937</b>	<b>14 919 240</b>		
Bokförda värden byggnader		14 420 937	14 745 240		
Bokförda värden mark		174 000	174 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	<b>Lejonet 17</b>				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1973	20 000 000	13 400 000	33 400 000	33 400 000
Lokaler		1 215 000	840 000	2 055 000	2 055 000
		<b>21 215 000</b>	<b>14 240 000</b>	<b>35 455 000</b>	<b>35 455 000</b>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 577	72 588
		<b>71 577</b>	<b>72 588</b>

Not 10 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		1,69%	2023-06-30	1 887 500	50 000
Stadshypotek AB		1,45%	2021-06-30	698 960	24 416
Stadshypotek AB		1,73%	2023-07-30	2 043 578	97 768
Stadshypotek AB		1,52%	2022-09-01	947 500	10 000
Stadshypotek AB		1,15%	2024-06-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB		1,39%	2025-06-30	1 995 000	20 000
Stadshypotek AB		1,72%	2022-09-01	948 000	16 000
Stadshypotek AB		3,26%	2025-07-30	135 375	28 500
Stadshypotek AB		1,85%	2021-06-30	1 910 000	20 000
				<b>12 565 913</b>	<b>266 684</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>9 734 685</b>
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				13 722 000	13 722 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>13 722 000</b>	<b>13 722 000</b>

Not 11 Medlemmarnas inre fond		2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde		73 460	73 460
		<b>73 460</b>	<b>73 460</b>

pp

HAB

U JK



Brf Lejonet

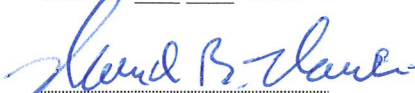
Org nr 712800-0051

Not 12 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	13 211	8 397
	<b>13 211</b>	<b>8 397</b>
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	14 801	14 085
Övriga kortfristiga skulder	4 329	0
	<b>19 130</b>	<b>14 085</b>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 126	53 073
Upplupna räntekostnader	17 453	18 000
Upplupen revision	13 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	215 267	210 638
	<b>293 846</b>	<b>293 711</b>


**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Stuvsta 16/02 2021

  
Halldor Björn Halldorsson

  
Hannes Christoph Berg

  
Lars Lundin

  
Pernilla Thörngren Sjöberg

  
Åsa Johanna Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-02-25

  
Daniel Yousif  
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 2020.

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 2020 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.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

RJK



## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

### Övriga upplysningar

Jag är inte vald med namn av stämman utan stämman gav BoRevision AB i uppdrag att granska föreningen.

### 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stuvsta den 25/2 2021



Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif



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

