



BRF Lejonet



**ÅRSREDOVISNING
2019**

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
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.

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	förråd	
40	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-04-08. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 34 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Catrin Rössler	ordförande
Marianne Smith	vice ordförande, sekreterare
Lars Lundin	ledamot
Nuradin Morina	ledamot
Harpal Dhuper	ledamot

Styrelsesuppleant har varit Cenneth Bäckdahl.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CR", "MS", "LM", "NM", and "13".

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit BoRevision, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monica Berglund och Birgitta Hjelt.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har inte haft någon studie- och fritidskommittén.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 73 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 71 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

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
- ✓ 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.
- ✓ 2-års besiktning för fasad- och takrenoveringen har skett under 2018 och flera åtgärder från entreprenadens sida kvarstår.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- ✓ Omfärgning av de fasadsidor som var flammiga (efter besiktning)
- ✓ Ny entreprenad för snöröjning upphandlad

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande av styrelsen under 2019. Vid besiktningen framkom att:

- ✓ Flera punkter från 2-års besiktningen efter fasad- och takrenoveringen kvarstår. Eventuellt behöver hela fasadens ytskikt göras om. Entreprenaden som utförde arbetet har sålts vidare och det är svårt att få de nya ägarna att ta sitt ansvar.
- ✓ Eventuell åtgärd av avloppsluftningen behövs
- ✓ Pannrummets golv behöver åtgärdas

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 600 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Bättre utomhusbelysning	40 tkr
2020	Lägenhetsbesiktning	50 tkr
2020-21	Asfaltering av vissa ställen på tomt	50 tkr
2020-21	Se över avluftningen till avloppet	200 tkr
2020-21	Se över golvet i undercentralen	100 tkr
2020-22	Fortsatt översyn av värmesystem	100 tkr
2020-22	Ny gasavskiljare till värmesystem	50 tkr
2023	Ny styr & regler-panel till värmesystemet	50 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 691 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov för 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 817 597 kr. Under året har föreningen amorterat 456 281 kr.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 One signature on the left, and several initials/short signatures on the right, including what appears to be 'LM', 'NM', and 'AB'.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ny fasadrenovering av det yttersta puts slagret, ska ingå i 5-års garantin men eftersom entreprenaden som utförde arbetet har sålts vidare går arbetet trögt.

Väsentliga avtal

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

Städning av trapphus och tvättstuga är bristfällig trots flera möten med nuvarande städfirma. Ny leverantör med eventuellt dyrare kostnad undersöks för närvarande av styrelsen.

Avtalet med nuvarande hyresgäst till källarlokalen har sagts upp under slutet av 2019 då hyra ej har betalats. Styrelsen avser hitta en ny hyresgäst.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har bytt till LED-lampor i trapphus.

Styrelsen följer noga energiåtgången efter tilläggsisolering och termostatbyte.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat efter finansiella poster, tkr	337	-118	-18	-6	506
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	691	691	691	640	640
Vatten/m ² totalyta, kr	31	29	29	28	24
Elektricitet/m ² totalyta, kr	34	34	29	28	25
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	114	118	116	122	117
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	77	85	94	95	99
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	4 799	4 970	5 662	5 108	2 918
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	502	675	868	936	860
Soliditet %	21,5	19,3	19,6	18,7	29,4
Sparande kr/m ²	248	170	214	174	246
Räntekänslighet	8	8	8	9	5

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	297 135	1 244 193	674 642	1 195 212	-117 503	
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			83 200	-83 200		
lanspråktagande av yttre fond			-255 975	255 975		
Balanserad i ny räkning				-117 503	117 503	
Årets resultat						
					337 473	
Belopp vid årets slut	297 135	1 244 193	501 867	1 250 484	337 473	

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 250 484
Årets resultat	337 473
Summa till stämmans förfogande	1 587 957

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-83 103
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Balanseras i ny räkning	1 504 854



RESULTATRÄKNING

Not 1: 2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning Not 2 2 039 379 2 001 226

Summa rörelseintäkter **2 039 379** **2 001 226**

Rörelsekostnader

Driftskostnader Not 3 -983 638 -1 131 121

Övriga externa kostnader Not 4 -115 792 -105 119

Underhåll enligt plan Not 5 0 -255 975

Personalkostnader och arvoden Not 6 -72 274 -75 567

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar Not 7 -324 303 -324 303

Övriga rörelsekostnader Not 8 0 -925

Summa rörelsekostnader **-1 496 008** **-1 893 010**

Rörelseresultat

543 371 **108 216**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster 260 252

Räntekostnader och liknande resultatposter -206 158 -225 971

Summa finansiella poster **-205 898** **-225 719**

Årets resultat

337 473 **-117 503**

AK
LL
LSE
AS NM

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	14 919 240	15 243 544
	<u>14 919 240</u>	<u>15 243 544</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>14 919 240</u>	<u>15 243 544</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 996	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

1 903 550	1 704 712
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

28 044	24 180
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>72 588</u>	<u>65 495</u>
--------	---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>2 007 178</u>	<u>1 794 387</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 007 178</u>	<u>1 794 387</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>16 926 419</u>	<u>17 037 931</u>
-------------------	-------------------

OK
ll
AD
AM

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	297 135	297 135
Upplåtelseavgifter	1 244 193	1 244 193
Fond för yttre underhåll	501 867	674 642
Summa bundet eget kapital	2 043 195	2 215 970

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 250 484	1 195 212
Årets resultat	337 473	-117 503
Summa fritt eget kapital	1 587 957	1 077 709

Summa eget kapital

3 631 152	3 293 679
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 570 913	10 817 597
Summa långfristiga skulder		10 570 913	10 817 597

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 246 684	2 456 281
Medlemmarnas inre fond	Not 12	73 460	73 460
Leverantörsskulder		88 017	130 195
Aktuell skatteskuld	Not 13	8 397	1 497
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	14 085	15 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	293 711	249 718
Summa kortfristiga skulder		2 724 354	2 926 655

Summa skulder

13 295 267	13 744 252
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

16 926 419	17 037 931
-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'OK', 'LL', 'MK', and 'MS'.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 644 684	1 644 684
	Hysesintäkt lokaler	242 560	225 060
	Hysesintäkt garage och bilplatser	126 700	122 150
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 458	-2 079
	Övriga fakturerade kostnader	9 740	9 740
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 037	471
		2 039 379	2 001 226
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-37 043	-158 330
	El	-91 116	-89 812
	Uppvärmning	-303 627	-315 189
	Vatten	-82 084	-78 321
	Renhållning	-83 717	-95 992
	TV, bredband, iptelefoni	-18 538	-18 341
	Serviceavtal	-45 659	-33 544
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-190 975	-223 237
	Försäkringar	-50 775	-50 070
	Fastighetsskatt	-67 368	-60 468
	Övriga driftskostnader	-12 736	-7 819
		-983 638	-1 131 121
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Förvaltningskostnader	-73 538	-75 897
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 499	0
	Kontorsutrustning och -material	-90	-7 497
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 292	-1 286
	Konsulter	0	-3 890
	Förbrukningsinventarier	-11 395	0
	Stämma och styrelse	-3 978	-4 549
		-115 792	-105 119
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-6 350
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-33 750
	Underhåll installationer	0	-204 000
	Underhåll tak	0	-11 875
		0	-255 975
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-54 500	-57 500
	Sociala avgifter	-16 446	-18 067
	Medlemsaktiviteter	-1 328	0
		-72 274	-75 567
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-324 303	-324 303
		-324 303	-324 303
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga rörelsekostnader	0	-925
		0	-925

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 916 683	-3 592 380
	Årets avskrivningar byggnader	-324 303	-324 303
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 240 986	-3 916 683
	Utgående bokfört värde	14 919 240	15 243 544
	Bokförda värden byggnader	14 745 240	15 069 544
	Bokförda värden mark	174 000	174 000

Fastighetsbeteckning: **Lejonet 17**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	20 000 000	13 400 000	33 400 000	26 200 000
Lokaler		1 215 000	840 000	2 055 000	1 501 000
		21 215 000	14 240 000	35 455 000	27 701 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 588	65 495
		72 588	65 495

Not 11	Skulder till kreditinstitut			Nästa års amortering	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek	1,42%	2020-06-30	2 000 000	
	Stadshypotek	1,85%	2021-06-30	1 930 000	20 000
	Stadshypotek	1,45%	2021-06-30	723 376	24 416
	Stadshypotek	1,72%	2022-09-01	964 000	16 000
	Stadshypotek	1,52%	2022-09-01	957 500	10 000
	Stadshypotek	1,69%	2023-06-30	1 937 500	50 000
	Stadshypotek	1,73%	2023-07-30	2 141 346	97 768
	Stadshypotek	1,15%	2024-06-30	2 000 000	
	Stadshypotek	3,26%	2025-07-30	163 875	28 500
				12 817 597	246 684

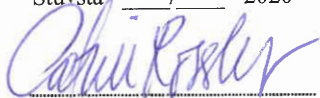
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 570 913**


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

Handwritten signatures and initials:
 OK, u, #, CMA, AS, NAM

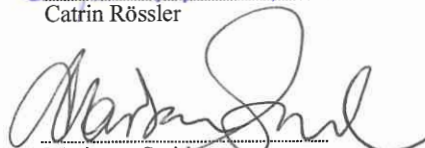
Not 12 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	73 460	0
Uttag	0	73 460
	<u>73 460</u>	<u>73 460</u>
Not 13 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	8 397	1 497
	<u>8 397</u>	<u>1 497</u>
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	14 085	14 436
Övriga kortfristiga skulder	0	1 069
	<u>14 085</u>	<u>15 505</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 073	47 719
Upplupna räntekostnader	18 000	18 535
Upplupen revision	12 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 638	145 494
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 970
	<u>293 711</u>	<u>249 718</u>
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.		


Stuvsta 20/2 2020


Catrin Rössler


Harpal Dhuper


Lars Lundin


Marianne Smith


Nuradin Morina

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-02-25



BoRevision i Sverige AB

Martin Fredriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lejonet för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Övriga upplysningar

Jag är inte med namn vald av stämman 2019, utan stämman beslutade att utse revisor hos BoRevision AB.

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. 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.



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 för räkenskapsåret 2019 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.

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 den 25 12 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.

