



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 6609 kvm. Föreningen har 90 garageplatser och 16 parkeringsplatser, samt 11 extra förråd som hyrs ut till medlemmarna.

Styrelse

Suzy Karlsson	Ordförande
Lars Thomasson	Kassör
Michael Johnsson	Ledamot
Ewa Engström	Ledamot
Rajko Trkulja	Ledamot
Madelein Carlsson Mustonen	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden, varav 9 st är hållna i den nya styrelsen som valdes på stämman 2019-05-22.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Jannika Schiller Konradsson, Göran Löfgren och Maria Mourad.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Förvaltare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar & utförda underhåll

Endast mindre åtgärder har skett under året.

Prognos, investeringar & planerat underhåll

Då fastigheterna fortfarande är relativt nya planeras endast löpande underhåll. Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med att utreda möjligheterna till en investering i solpaneler, och kommer att när denna utredning är färdig att förelägga medlemmarna ett förslag till beslut. Inga andra investeringar är planerade de närmaste åren. Fem års besiktning genomförs under januari 2020.

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna lämnades oförändrade inför 2020. Avgifterna för föreningens garageplatser i husen 11-21 har sänkts inför verksamhetsåret 2020.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser skett. Föreningen hade 128 medlemmar vid årets utgång.

Övrigt

I samband med beslutet som togs att skapa de fyra Brf:erna, Lejonet, Monopolet, Mälarhamnen och Mälarparken (under bildande), togs beslut om att skapa en samfällighet för skötsel och drift av garaget som byggdes i anslutning till Brf Monopolet. Denna samfällighet aktiveras under början av 2020 och i denna kommer Brf Lejonet att ha en representant.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<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	388 592	1 466 729	687 300
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				687 299	-687 300
Årets resultat					528 541
Vid årets utgång	151 346 100	45 538 900	588 592	1 954 028	528 541

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	5 636 245	5 636 450	5 737 859	5 757 689	1 468 045
Årets resultat	528 541	687 300	616 336	869 137	369 848
Soliditet %	78	77	76	75	75
Likviditet %	242	147	322	310	
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,2	1,2		
Räntekänslighet %	12,4	12,7	13,3	13,4	
Årsavgift i kr/ kvm	685	684	710	740	
Skuldsättning i kr/ kvm	8 491	8 692	9 422	9 774	
Sparande i kr/ kvm	361	385	376		
Energikostnad i kr/ kvm	142	140	136		

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>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		1 973 362	4 267 444
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 636 245	5 636 450
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 563	3 637
Minskning av kortfristiga fordringar		-	14 489
Summa årets flöde in		5 638 808	5 654 576
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 039 319	-1 976 295
Övriga externa kostnader		-295 877	-204 076
Personalkostnader		-173 954	-168 045
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-742 784	-746 038
Ökning av kortfristiga fordringar		-27 998	-
Minskning av kortfristiga skulder		-72 788	-30 197
Amortering av lån		-1 325 008	-4 824 007
Summa årets flöde ut		-4 677 728	-7 948 658
Summa av kassaflödet		961 080	-2 294 082
Likvida medel vid årets början		1 973 361	4 267 444
Likvida medel vid årets slut		2 934 441	1 973 362

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 954 028
Årets resultat	528 541
Summa	<u>2 482 569</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	314 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 168 569</u>
	2 482 569

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 636 245	5 636 450
Summa rörelseintäkter		5 636 245	5 636 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 039 319	-1 976 294
Övriga externa kostnader	4	-295 877	-204 076
Personalkostnader och arvoden	5	-173 954	-168 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 333	-1 858 334
Rörelseresultat		1 268 762	1 429 701
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 563	3 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 784	-746 038
Resultat efter finansiella poster		528 541	687 300
Årets resultat		528 541	687 300

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	253 987 082	255 845 415
		<u>253 987 082</u>	<u>255 845 415</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>253 987 082</u>	<u>255 845 415</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 361	9 917
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 934 441	1 973 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	59 526	32 972
		<u>3 005 328</u>	<u>2 016 251</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 005 328</u>	<u>2 016 251</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>256 992 410</u>	<u>257 861 666</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		151 346 100	151 346 100
Fond för yttre underhåll		588 592	388 592
Upplåtelseavgifter		45 538 900	45 538 900
		<u>197 473 592</u>	<u>197 273 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 954 028	1 466 729
Årets resultat		528 541	687 300
		<u>2 482 569</u>	<u>2 154 029</u>
Summa eget kapital		<u>199 956 161</u>	<u>199 427 621</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 696 472	57 065 548
		<u>34 696 472</u>	<u>57 065 548</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 422 244	379 176
Depositioner		22 930	22 930
Leverantörsskulder		202 102	284 726
Skatteskulder		86 570	53 140
Övriga kortfristiga skulder	9	42 670	51 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	563 261	577 125
		<u>22 339 777</u>	<u>1 368 497</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>256 992 410</u>	<u>257 861 666</u>

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 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Den årliga avskrivningen för byggnader uppgår till 1,0%. 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

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 527 987	4 522 968
Hyror, förråd	18 120	18 120
Hyror, garage	707 386	697 142
Hyror, lokaler	4 680	4 680
Hyror, P-platser	99 984	96 000
Hyror, övriga objekt	7 200	6 150
Årsavgifter, el	242 957	239 563
Övriga intäkter	27 931	51 827
Summa	5 636 245	5 636 450

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	483 341	409 498
Fastighetsskötsel	472 202	473 908
Försäkringar	36 599	44 276
Bredband	2 957	6 168
Kommunal fastighetsavgift	60 000	26 570
Löpande underhåll	151 870	116 622
Sophantering	213 223	218 813
Uppvärmning	457 092	513 916
Vatten och avlopp	154 402	149 027
Övriga driftskostnader	7 633	17 496
Summa	2 039 319	1 976 294

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	111 488	109 672
Föreningsverksamhet	9 399	1 809
Föreningsstämma/ styrelsemöte	32 434	25 022
Konsultarvoden	5 625	-
Kreditupplysningar	-	750
Kontorsmaterial och trycksaker	-	448
Pantförskrivningsavgifter	11 573	11 775
Postbefordran	6 600	7 050
Revisionsarvoden	12 700	12 375
Telefoni	5 512	6 950
Vicevärd/ förvaltare	85 469	-
Överlåtelseavgifter	12 251	13 564
Övrigt	2 826	14 661
Summa	295 877	204 076

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	130 500	130 108
Arvode, valberedning	4 500	-
Sociala avgifter	38 954	37 937
Summa	173 954	168 045

Not 6 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	223 000 000	223 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	38 885 000	38 885 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 885 000	261 885 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 039 585	-4 181 251
Årets avskrivningar	-1 858 333	-1 858 334

Utgående ackumulerad avskrivning	-7 897 918	-6 039 585
Redovisat värde vid årets slut	253 987 082	255 845 415
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	91 000 000	84 657 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	6 000 000	-
Taxeringsvärde, mark - bostäder	23 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	-	-
Summa	120 000 000	102 657 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	59 526	32 972
Summa	59 526	32 972

Not 8 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	0,93	2024-10-11	18 206 572	18 314 908
SBAB	0,98	2022-10-11	16 706 572	17 814 908
SBAB	1,79	2020-09-18	21 205 572	21 314 908
Summa			56 118 716	57 444 724
Nästa års amortering beräknas uppgå till			325 008	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			21 097 236	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			34 696 472	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 300 032	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			54 493 676	

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa	65 000 000	65 000 000

Not 9 Övriga skulder


	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	16 990	20 870
Personalens källskatt	18 450	21 150
Redovisningskonto för moms	7 230	9 380
Summa	42 670	51 400

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

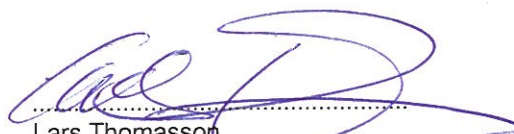
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	430 143	457 221
Upplupna räntekostnader	-	1 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 118	118 780
Summa	563 261	577 125

Underskrifter

Södertälje den 27/4-20



.....
Suzy Karlsson



.....
Lars Thomasson



.....
Michael Johnsson

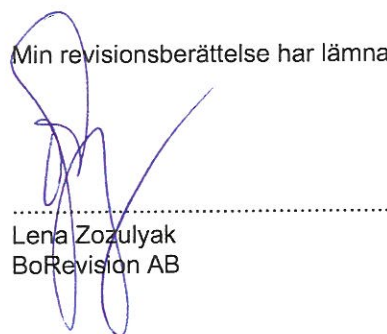


.....
Ewa Engström



.....
Rajko Trkulja

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-05



.....
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 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.

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. 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, förfälskning, 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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

Stämman valde en revisor från BoRevision. Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald av stämman.

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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 5/05-2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Lejonet i Södertälje

Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Många trivselhöjande åtgärder har genomförts under året. Ett medlemsmöte hölls under våren. Under hösten genomfördes en höststädning av närområdet. I nära samband med denna har även cykelförråden rensats. För att stärka tryggheten har fasadbelysning monterats på gaveln hus 21, på grund av tidigare inbrott.

En genomgång av utemiljön gjordes under 2019. Som ett resultat av denna beslöt styrelsen om följande åtgärder för att skapa en bättre utemiljö:

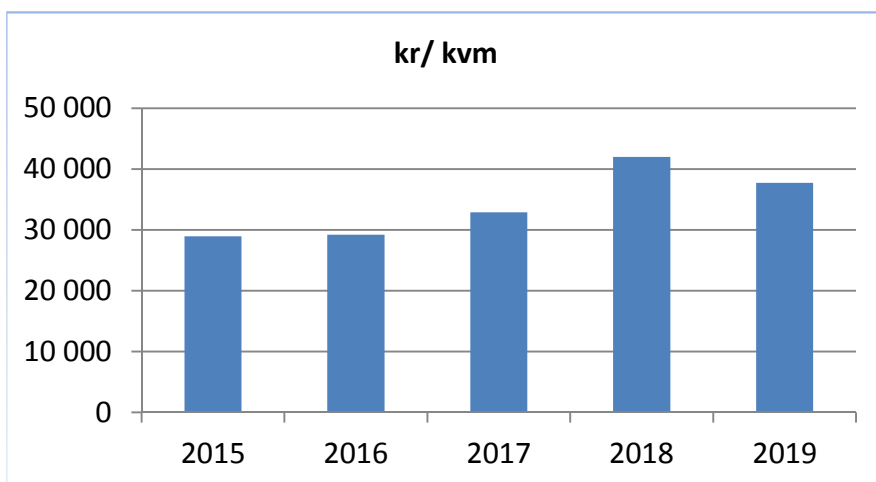
- Förbättring av rabatterna genom att fylla upp dem med bark.
- Rövning av slänt ner mot kanalen.

Under året har även följande administrativa åtgärder genomförts:

- Genomgång och översyn av våra avtal.
- Nytt elavtal tecknat med Nordic Green.
- Alla föreningens lån har nu omförhandlats och är låsta.
- Styrelsen har under året utvärderat vicevärdstjänsten som köps från HSB Södertälje. Styrelsen anser att samarbetet har fungerat bra. Många administrativa tjänster utförs nu av HSB Södertälje, vilket minskar trycket på styrelsen.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Tidigare års betydande underhåll

Inga betydande underhåll har skett under tidigare år.

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.

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.

