



# Årsredovisning 2020

Brf Leporiden 1

Org. 769604-5173

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

---

MM H HK LP  
C B W AF

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Föreningens fastighet**, Kv. Leporiden i Stockholms kommun förvärvades 2010-02-23.

Föreningens fastighet/er består av 2 st flerbostadshus på adress Brännkyrkagatan 66, Ludvigsbergsgatan 1, 3, 5, och 7 samt Gamla Lundagatan 1. Fastigheten byggdes 1964 och har värdeår 1964.

**Tomträttsavtal** finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun.

Tomträttsavgälden är 1 020 500 kr per år och avtalet gäller till och med år 2024.

### Lägenheter och Lokalers yta.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9264 kvm, varav 6854 kvm utgör lägenhetsyta och 2410 kvm lokalyta.

I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr ut samtliga platser till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning i föreningen:

17 st 1 rum och kök  
32 st 2 rum och kök  
41 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök  
5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 86 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos försäkringsbolaget If. I försäkringen ingår en styrelse-försäkring, samt det särskilda bostadsrättstillägget som alla medlemmar måste ha.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energideklaration	2010
Byte av lås	2011
Upprustning av gård	2011,2016, 2018
Fönsterbyte	2012-2014
Byte av porttelefonsystem	2013
Förbättring av värmesystem (BAUER)	2013
Stambyte	2014-17,2019
Fasadrenovering	2014, 2020
Hissrenovering och reparation	2015-2016
Energiförbättrande åtgärder	2016
Hissbyte, Brännkyrkag.66	2017
Energiutredning	2017, 2018
Garageunderhåll	2017
Balkongbesiktningar mm	2017
Energieffektivisering o byte av en fläkt, Brännkyrkag. 66	2018
Utredning och planering av balkongrenovering	2018-2019
Brandskyddshöjande åtgärder	2018-2019
Upprättande av underhållsplan	2018
Takunderhåll	årligen
Underhåll av värme och ventilation	årligen
Portrenovering	2013,2017, 2019
Upprustning av gården	2019
Uppstart Elservis	2019
Soprum (sopkaruseller)	2019
Nya förråd	2019
OVK affärslokaler	2019
Energideklarationen	2019
Ventilation affärslokaler	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FSS Fastighetsservice AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1999-06-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-09-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum AB och Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 132 st.

Antalet nyttillkomna medlemmar under året är 13 st.

Antalet medlemmar som utträtt under året är 11 st.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 134 st.

Under året har 9 överlåtelse skett samt även 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 14 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras f n köparen med 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-23, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	ledamot/ordf
Lars Möllenborg	ledamot/kassör
Bo Jansson	ledamot
Vivianne Mogren	ledamot
Adam Frankell	ledamot
Henrik Känngård	ledamot
Kristina Poppius	ledamot
Anders Nyström	suppleant
Gunilla Jonhammar	suppleant

Till **revisor** har Viktoria Ahlström valts, och revisorssuppleant är Sofie Lanér.

**Valberedningen** består av Daniel Ericsson, Tore Berglund och Jane Almer, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa sammanträden ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering på på Brännkyrkagatan 66 har genomförts under året, och fasadrenovering på Ludvigsbergsgatan 1 är pågående.

Utredning, planering och projektering av kommande balkongrenovering är fortsatt pågående.

Föreningen väntar fortfarande på hyresnämndens svar gällande 2 medlemmars överklagan. Detta svar från nämnden beräknas komma under våren 2021.

Uppstart av den kommande balkongrenoveringen kan ej påbörjas innan beskedet från hyresnämnden har emottagits.

Vissa reparationer har genomförts i hyreslägenheter. Fastigheternas tak har genomgått ett årligt underhåll, och ytterligare förråd har fördelats ut till de boende.

Gårdens planteringstunnor har fått ett antal nya växter.

Installation av en ny elservis samt genomförande av gemensam el till alla medlemmar pågår.

OVK-mätningar har gjorts i två affärslokaler. Upprensning och spolning av gemensamma stammar har genomförts.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningens största lokalhyresgäst försattes i konkurs i slutet på mars 2020. Detta har inneburit minskade intäkter på drygt 1,7 mkr samt en större kundförlust. Föreningen har dock skrivit avtal med ny hyresgäst med tillträde i mitten på 2021.

Föreningens största kostnadsposter över året är fjärrvärmekostnaden och tomträttsavgälden.

I resultatet för året ingår avskrivningar för fastigheten som endast är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, och alltså inte en post som påverkar föreningens verkliga likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde så innefattar det även kostnaden för investeringar och finansierings-delen i form av lån samt upplåtelser, och man kan här konstatera att föreningen har ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta beror bl.a. på att föreningen under året har upplåtit en lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns ytterligare information om årets likviditetsflöde.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför året 2021 beslutade föreningen om att även fortsättningsvis behålla oförändrade avgifter.

**Underhåll** av fastigheten som har genomförts under verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	Kkr
Fasadrenovering	150
Upprustning av gården	25
Takunderhåll	10
Åtgärder balkonger (projektering)	75
Uppstart av elservis för gemensam el	25
OVK affärslokaler	25
Ventilation affärslokaler	30

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca 12 365 Kkr, (se tabell nedan).

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhålls-fond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/ Kkr
Hissunderhåll	2021	1600
Portrenovering	2021	20
Upprustning av gården	2021	50
Fasadrenovering	2021	150
Takunderhåll	årligen	10
Trapphusrenovering	2021	250
Åtgärder av balkonger	2021	10000
Elservis, gemensam el	2021	100
Ventilation affärslokal	2021	170
Tvättstuga	2021	15

Handwritten signatures and initials: MM, H, HK, KUP, AF.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	162 773 541	35 983 499	1 272 000	-22 287 122	-565 507	177 176 411
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			851 400	-851 400		
Balanseras i ny räkning				-565 507	565 507	
Upplåtelser	1 792 112	3 307 888				5 100 000
Årets resultat					-2 152 578	-2 152 578
Belopp vid årets utgång	164 565 653	39 291 387	2 123 400	-23 704 029	-2 152 578	180 123 833

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	6 550	7 873	8 043	8 134	7 488
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 153	-566	-158	-936	-368
Soliditet, %	82	81	80	79	76
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	436	436	433	431	424
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 478	6 820	7 129	7 461	8 868
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 616	27 617	27 394	27 396	27 382
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,97	0,86	0,59	0,49	0,54
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,8	19,4	19,9	20,5	25,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-23 704 029
Årets resultat	-2 152 578
	<hr/>
	-25 856 607
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	851 400
I ny räkning överföres	-26 708 007
	<hr/>
	-25 856 607

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HK", "H", "UP", "AF", and "BO".

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 550 067	7 872 686
Övriga rörelseintäkter		3 707	3 266
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 553 774</b>	<b>7 875 952</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 642 191	-4 869 138
Övriga externa kostnader	4	-1 106 546	-646 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 573 569	-2 573 569
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 322 306</b>	<b>-8 088 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 768 532</b>	<b>-212 915</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	-557
Räntekostnader		-384 046	-352 035
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 046</b>	<b>-352 592</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 152 578</b>	<b>-565 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 152 578</b>	<b>-565 507</b>

WM HK WP H  
AF

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	204 908 552	207 476 412
Inventarier, verktyg och installationer	6	26 571	32 280
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	7	1 877 821	1 497 865
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>206 812 944</b>	<b>209 006 557</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 812 944</b>	<b>209 006 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		376 192	0
Övriga fordringar		249 000	92 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	383 814	380 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 009 006</b>	<b>472 710</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>12 122 663</b>	<b>9 274 752</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 131 669</b>	<b>9 747 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>219 944 613</b>	<b>218 754 019</b>

HK H  
MM CA JWP  
BO AF



# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		203 857 040	198 757 040
Yttre fond		2 123 400	1 272 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>205 980 440</b>	<b>200 029 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 704 029	-22 287 122
Årets resultat		-2 152 578	-565 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 856 607</b>	<b>-22 852 629</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>180 123 833</b>	<b>177 176 411</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	38 600 000
Övriga skulder		68 300	68 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 300</b>	<b>38 668 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	38 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		175 745	268 442
Aktuell skatteskuld		59 849	70 151
Övriga skulder		56 611	168 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	860 275	802 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 752 480</b>	<b>2 909 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>219 944 613</b>	<b>218 754 019</b>

Handwritten signatures and initials: HK, H, AF, BOD, and others.

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 768 532	-212 915
Avskrivningar	2 573 569	2 573 569
Erhållen ränta mm	0	-557
Erlagd ränta	-384 046	-352 035
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>420 991</b>	<b>2 008 062</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-376 192	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-160 103	262 915
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-92 697	30 494
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-64 131	-765 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-272 132</b>	<b>1 536 267</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inköp pågående ombyggnad	-379 956	-1 055 087
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-379 956</b>	<b>-1 055 087</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 100 000	5 675 000
Amortering långfristiga lån	-1 600 000	-1 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 500 000</b>	<b>4 075 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 847 912</b>	<b>4 556 180</b>
Likvida medel vid årets början	9 274 752	4 718 572
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 122 663</b>	<b>9 274 752</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-5%
Inventarier	10%

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Finansiella instrument**

Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	1 169 365	1 262 210
	Årsavgifter bostäder	2 573 156	2 570 884
	Hysesintäkt lokaler	2 483 078	3 702 896
	Hysesintäkter garage	306 358	317 824
	Övriga intäkter	18 110	18 872
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>6 550 067</b>	<b>7 872 686</b>

HK  
WM  
CP  
KUP  
AF

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetskötsel	163 885	156 339
	Fastighetsel	259 467	234 333
	Fjärrvärme	753 277	798 610
	Vatten	128 066	127 802
	Sophämtning	145 325	83 079
	Tomträttsavgälder	1 020 500	1 020 500
	Reparationer och underhåll	855 417	1 131 544
	Övriga driftskostnader	130 362	101 983
	Kabel-TV	1 631	51 311
	Städ och entremattor	172 429	182 944
	Snöröjning och sandning	15 598	29 426
	Bredband/stadsnät	194 884	142 734
	Försäkring	140 450	152 833
	Fastighetskatt/avgift	660 900	655 700
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 642 191</b>	<b>4 869 138</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning	179 840	174 988
	Revisionsarvode	29 488	32 467
	Konsultarvode	30 596	29 640
	IT-tjänster	1 907	232
	Övr försäljningskostnader	51 381	45 000
	Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	295 266	272 899
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	106 216	65 827
	Kostnad för årsstämma, medlems- och styrelsemöten	17 082	25 107
	Befarade kundförluster	394 770	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>1 106 546</b>	<b>646 160</b>

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	225 343 804	225 343 805
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 343 804	225 343 805
	Ingående avskrivningar	-17 867 392	-15 299 532
	Årets avskrivningar	-2 567 860	-2 567 860
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 435 252	-17 867 393
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>204 908 552</b>	<b>207 476 411</b>
	Redovisat värde byggnader	204 908 552	207 476 412
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>204 908 552</b>	<b>207 476 412</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	283 800 000	283 800 000
	varav byggnader:	104 800 000	104 800 000

WM HK  
 UP AF  
 (B)

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier och verktyg</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	57 083	57 083
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 083</b>	<b>57 083</b>
	Ingående avskrivningar	-24 803	-19 094
	Årets avskrivningar	-5 709	-5 709
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 512</b>	<b>-24 803</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 571</b>	<b>32 280</b>

<b>Not 7</b>	<b>Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 497 865	442 779
	Inköp pågående arbete	379 956	1 055 086
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 877 821	1 497 865
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 877 821</b>	<b>1 497 865</b>

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	22 647	22 994
	Tomträttsavgäld	255 125	255 125
	IT-tjänster	50 122	48 799
	Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	55 920	53 101
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>383 814</b>	<b>380 019</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	0	1 600 000
	Amortering inom 2 till 5 år	0	6 400 000
	Amortering efter 5 år	0	30 600 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>38 600 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-02-28	0,67		4 000 000
SEB	2021-03-28	1,07		10 100 000
SEB	2021-03-28	1,07		5 200 000
SEB	2021-03-28	1,07		4 000 000
SEB	2021-05-28	1,00		8 000 000
SEB	2021-11-28	0,64		1 300 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>38 600 000</b>
<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-38 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>0</b>

## NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	581 951	641 549
	Upplupna utgiftsräntor	14 068	11 775
	Fjärrvärme	95 837	98 404
	El	17 590	9 215
	Övrigt	150 829	41 284
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	860 275	802 227

### Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	101 000 000	101 000 000
	Summa ställda säkerheter	101 000 000	101 000 000

Stockholm 2021- 05-09

Jan Nilsson

Adam Frankell

Viviann Mogren

Henrik Känngård

Lars Möllenborg

Kristina Poppius

Bo Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2021.

Viktoria Ahlström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Leporiden 1  
Org.nr. 769604-5173

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Leporiden 1 för år 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 och kassaflöde 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. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Leporiden 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Emmaboda den 12 maj 2021



Viktoria Ahlström

Auktoriserad revisor