



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Lejonet



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lejonet med säte i Huddinge org.nr. 712800-0051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1959. Fastigheten Lejonet 17 förvärvades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 17	1961-06-30	1958

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	281
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2380
40	p-platser	0
<b>Totalt 76 objekt</b>		<b>2661</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pernilla Thörngren Sjöberg	Ordförande	2021-04-26	2022-05-19
Mikaela Nordén	Ordförande	2022-05-19	
Mikaela Nordén	Ledamot	2021-04-26	
Hans-Olof Östman	Ledamot	2022-05-19	2022-08-15
Hans-Olof Östman	Suppleant	2021-04-26	2022-05-19
Anna Maria Lagerqvist	Ledamot	2022-05-19	
Åsa Johanna Karlsson	Ledamot	2020-06-02	
Hannes Christop Berg	Ledamot	2020-06-02	2022-05-19
Jenny Rossi	Suppleant	2022-05-19	
Linda Stuesson	Suppleant	2022-05-19	
Felix Byström	Suppleant	2022-05-19	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit styrelsen.

Firman tecknas enligt ovan av Mikaela Nordén och Anna Maria Lagerqvist i förening.

Revisor har varit Jörgen Götehed BoRevision AB, vald av föreningen.

Ingen valberedning är vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 21 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med + 3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande av styrelsen under året.

Det garantiarbete på fasaden som påbörjades under 2021, pausades 2022. När arbetet med nästa etapp kommer påbörjas har vi ingen information om i dagsläget.

Arbetet är planerat att utföras etappvis på samtliga sidor av fastigheten under de kommande fyra åren. Arbetet innefattar borttagning av ytskiktet och påförel av ny stänkpuds. Garantiärendet har sin grund i de brister som upptäcktes vid efterbesiktningen av fasadrenoveringen 2016-2017.

Följande åtgärder och underhållsinsatser genomförts under året:

- Mätning av radon i inomhusluften avslutades

- Samtliga portar blev utrustade med brytskydd
- Garantiarbete på port och lägenhetsdörr efter första etappen av fasadarbetet
- Beskrining av björkarna utmed parkeringen
- Inoljning av träpartier vid Stationsvägen 32A
- Stampsolning i samtliga lägenheter på Stuvstavägen

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002-2003	Stambyte för spill-, kall- och varmvatten, nyinstallation av tappvarmvattencirkulator, byte av värmestamventiler samt ombyggnad av badrum
2005	Renovering av balkonger
2009	Tilläggsisolering av vind
2010	Dränering runt hela fastigheten
2012	Fönsterbyte hela fastigheten
2016-2017	Tak- och fasadrenovering*
2018	Byte av termostater på samtliga radiatorer
2018	Sophus för grovsopor och källsortering fick delvis ny panel och dränering

\* Fasadrenoveringen fick nedslag i efterbesiktningen 2020 och är för närvarande ett garantiärende. Företaget som utförde renoveringen har sålts och det dröjde till 2021 innan nya ägaren gick med på att ta ansvar för åtgärder framåt.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de närmaste 10 åren.

Under året har stadgeenlig besiktning utförts löpande med stöd av underhållsplanen.

Även om planen uppdaterats över åren ser styrelsen ett behov av att anlita en extern aktör som besiktigar fastigheten och upprättar en ny långsiktig plan som hjälper oss att prioritera framåt. Detta kommer ske under våren 2023.

Följande åtgärder för perioden 2023-2024 ligger i planen sedan tidigare men de kan komma att revideras då fastighetsbesiktning gjorts.

Årtal	Ändamål
2023-2024	Se över avloppsluftning (200 tkr)
2023-2024	Se över golvet i undercentralen (50 tkr)
2023-2024	Fortsatt översyn av värmesystem (100 tkr)
2023-2024	Ny gasavskiljare till värmesystem (50 tkr)
2023-2024	Ny styr- och reglerpanel till värmesystem (50 tkr)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	245	165	242	248	170
Skuldsättning, kr/kvm	4 522	4 622	4 705	4 799	4 970
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	217	190	163	179	182
Driftskostnad, kr/kvm	429	483	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	707	691	691	691	691
Totala intäkter, kr/kvm	785	769	769	766	752
Nettoomsättning, tkr	2 089	2 046	2 046	2 039	2 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	309	0	193	337	-118
Soliditet, %	25	20	23	22	19

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	297 135	0	0	297 135
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 244 193	0	0	1 244 193
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	562 139	-7 914	0	554 225
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 103 467</b>	<b>-7 914</b>	<b>0</b>	<b>2 095 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 720 280	7 842	0	1 728 121
Årets resultat, kr	-72	72	308 740	308 740
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 720 208</b>	<b>7 914</b>	<b>308 740</b>	<b>2 036 861</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 823 675</b>	<b>0</b>	<b>308 740</b>	<b>4 132 414</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 365 kr samt ianspråktagande skett med 114 279 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 728 121
Årets resultat, kr	308 740
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 036 861</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-128 994
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 977
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 926 844</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 090 210	2 046 350
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 090 210</b>	<b>2 046 350</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 142 755	-1 286 457
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 125	-61 044
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 977	-114 279
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-74 907	-71 467
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 303	-324 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 591 066</b>	<b>-1 857 550</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>499 144</b>	<b>188 800</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 420	1 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 823	-189 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-190 403</b>	<b>-188 873</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>308 740</b>	<b>-73</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8,10	13 946 331	14 270 634
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 946 331</u>	<u>14 270 634</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>13 946 331</u></b>	<b><u>14 270 634</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 657	10 648
Avräkningskonto HSB		2 643 607	2 301 048
Övriga kortfristiga fordringar		21 942	17 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	84 791	78 445
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 760 997</u>	<u>2 408 101</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 760 997</u></b>	<b><u>2 408 101</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>16 707 328</u></b>	<b><u>16 678 735</u></b>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	297 135	297 135
Upplåtelseavgifter	1 244 193	1 244 193
Fond för yttre underhåll	554 225	562 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 095 553</b>	<b>2 103 467</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 728 121	1 720 280
Årets resultat	308 740	-73
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 036 861</b>	<b>1 720 206</b>

### Summa eget kapital

<b>4 132 414</b>	<b>3 823 673</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	8 278 087	10 189 045
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 278 087</b>	<b>10 189 045</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 754 458	2 110 184
Medlemmarnas inre fond	Not 11	73 460	73 460
Leverantörsskulder		84 630	89 789
Aktuell skatteskuld	Not 12	1 919	7 035
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	14 119	13 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	368 242	371 781
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 296 827</b>	<b>2 666 016</b>

### Summa skulder

<b>12 574 914</b>	<b>12 855 061</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>16 707 328</b>	<b>16 678 735</b>
-------------------	-------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Avsättning till och ianspråktagande från yttre fond beslutas av stämman.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

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 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 681 674	1 644 684
	Hysesintäkt lokaler	248 560	248 560
	Hysesintäkt garage och bilplatser	134 183	125 400
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 971	10 707
	Övriga fakturerade kostnader	15 308	15 308
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 314	491
		<b>2 090 210</b>	<b>2 046 350</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-44 392	-81 585
	El	-127 445	-88 558
	Uppvärmning	-350 968	-325 289
	Vatten	-99 583	-91 455
	Renhållning	-88 878	-95 834
	TV, bredband, iptelefoni	-26 829	-20 367
	Obligatoriska besiktningar	0	-125 256
	Serviceavtal	-38 972	-34 713
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-126 996	-185 908
	Förvaltningskostnader	-82 238	-80 807
	Försäkringar	-59 792	-52 328
	Fastighetsskatt	-71 626	-70 146
	Övriga driftskostnader	-25 034	-34 210
		<b>-1 142 755</b>	<b>-1 286 457</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 000	-13 500
	Kostnader överlåtelse och pant	-8 949	-10 149
	Föreningsverksamhet	-217	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 294	-1 311
	Konsulter	0	-23 989
	Förbrukningsinventarier	-1 124	-8 618
	Stämma och styrelse	-4 541	-3 478
		<b>-30 125</b>	<b>-61 044</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-18 977	-114 279
		<b>-18 977</b>	<b>-114 279</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-56 998	-54 500
	Sociala avgifter	-17 909	-16 967
		<b>-74 907</b>	<b>-71 467</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-324 303	-324 303
		<b>-324 303</b>	<b>-324 303</b>

Not 8,10 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		18 986 226	18 986 226		
Ingående anskaffningsvärde mark		174 000	174 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>19 160 226</b>	<b>19 160 226</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 889 592	-4 565 289		
Årets avskrivningar byggnader		-324 303	-324 303		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-5 213 896</b>	<b>-4 889 592</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>13 946 331</b>	<b>14 270 634</b>		
Bokförda värden byggnader		13 772 331	14 096 634		
Bokförda värden mark		174 000	174 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>		Lejonet 17			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1973	26 000 000	15 000 000	41 000 000	33 400 000
Lokaler		1 242 000	756 000	1 998 000	2 055 000
		<b>27 242 000</b>	<b>15 756 000</b>	<b>42 998 000</b>	<b>35 455 000</b>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 791	78 445
		<b>84 791</b>	<b>78 445</b>

Not 10 Skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB		3,26%	2025-07-30	78 375	28 500
Stadshypotek AB		1,69%	2023-06-30	1 787 500	50 000
Stadshypotek AB		1,73%	2023-07-30	1 848 042	97 768
Stadshypotek AB		1,15%	2024-06-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB		1,39%	2025-06-30	1 955 000	20 000
Stadshypotek AB		1,24%	2024-06-30	650 128	24 416
Stadshypotek AB		1,26%	2026-06-30	1 870 000	20 000
Stadshypotek AB		3,91%	2026-09-01	927 500	10 000
Stadshypotek AB		3,90%	2027-09-01	916 000	16 000
				<b>12 032 545</b>	<b>266 684</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>8 278 087</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 066 736
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 699 125
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning					13 722 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>					<b>13 722 000</b>

Not 11 Medlemmarnas inre fond		2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde		73 460	73 460
		<b>73 460</b>	<b>73 460</b>

<b>Not 12 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	1 919	7 035
	<b>1 919</b>	<b>7 035</b>
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	14 119	13 767
	<b>14 119</b>	<b>13 767</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 595	73 789
Upplupna räntekostnader	16 487	16 970
Upplupen revision	14 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	223 247	218 834
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 913	48 688
	<b>368 242</b>	<b>371 781</b>
<b>Not 15 Eventualförpliktelser</b>		
Inga		
<b>Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.</b>		
Inga händelser av vikt finns att notera.		

*Denna årsredovisning är digitalt signerad av;*

Mikaela Nordén

Åsa Johanna Karlsson

Anna Maria Lagerqvist

*Min revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning*

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lejonet för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lejonet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Lejonet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAELA NORDÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 23:46:55



**ÅSA JOHANNA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 15:31:10



**ANNA MARIA LAGERQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 15:37:44



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 12:56:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Lejonet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 12:57:38





# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.