



# ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Lejonet

# 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.

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lejonet med säte i Huddinge org.nr. 712800-0051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### 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:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Lejonet 17	1958
<b>Totalt 1 objekt</b>	

Fastigheten HUDDINGE LEJONET 17 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-08-31.

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	
Lars Lundin	Ordförande	2020-06-02	2021-04-26
Halldor Björn Halldorsson	Ledamot	2020-06-02	2021-04-26
Mikaela Nordén	Ledamot	2021-04-26	
Åsa Johanna Karlsson	Ledamot	2020-06-02	
Hannes Christoph Berg	Ledamot	2020-06-02	
Hans-Olof Östman	Suppleant	2021-04-26	
Harpal Dhuper	Suppleant	2020-06-02	2021-04-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hannes Christoph Berg och Pernilla Thörngren Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit styrelsen.

Firman tecknas enligt ovan av Hannes Christoph Berg och Pernilla Thörngren Sjöberg i förening.

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

På grund av pandemin aktiverades ingen valberedning vid stämman 2021.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21. På stämman deltog 13 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En justering av årsavgiften kommer att ske kvartal 2 2022 med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Under våren påbörjades garantiarbete på fasaden, som kommer utföras etappvis på samtliga sidor av fastigheten under de kommande fyra åren. Arbetet innefattar borttagning av ytskiktet och påförel av ny stänkputs. Garantiärendet har sin grund i de brister som upptäcktes vid efterbesiktningen av fasadrenoveringen 2016-2017.

Utöver fasadarbetet har följande åtgärder och underhållsinsatser genomförts under året:

- Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter och i gemensamma utrymmen.
- Upprustning av städskrubb (installation av ho, dragning av varmvatten).
- Stampsolning i samtliga lägenheter på Stationsvägen.
- Inoljning av uteplats.
- Asfaltering framför Elbutiken.
- Upprustning av verkstaden i källaren.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av Elbutiken samt lägenheter.
- Mätning av radon i inomhusluften påbörjades.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast 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 garantiärendet. 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.

Följande åtgärder för perioden 2022-2024 ligger i planen sedan tidigare men de kan komma att revideras då fastighetsbesiktning gjorts.

Årtal	Ändamål
2022-2024	Se över avloppsluftning (200 tkr)
2022-2024	Se över golvet i undercentralen (50 tkr)
2022-2024	Fortsatt översyn av värmesystem (100 tkr)
2022-2024	Ny gasavskiljare till värmesystem (50 tkr)
2022-2024	Ny styr- och reglerpanel till värmesystem (50 tkr)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	165	242	248	170	214
Skuldsättning, kr/kvm	4 622	4 705	4 799	4 970	5 662
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	190	163	179	182	175
Driftskostnad, kr/kvm	483	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	691	691	691	691	691
Totala intäkter, kr/kvm	769	769	766	752	737
Nettoomsättning, tkr	2 046	2 046	2 039	2 001	1 960
Resultat efter finansiella poster, tkr	0	193	337	-118	-6
Soliditet, %	20	23	22	19	20

### 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: (nytt nyckeltal 2021)

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	584 970	-22 831	0	562 139
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 126 298</b>	<b>-22 831</b>	<b>0</b>	<b>2 103 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 504 854	215 426	0	1 720 280
Årets resultat, kr	192 595	-192 595	-73	-73
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 697 449</b>	<b>22 831</b>	<b>-73</b>	<b>1 720 207</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 823 747</b>	<b>0</b>	<b>-73</b>	<b>3 823 674</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond avseende 2020 gjorts med 106 365 kr samt ianspråktagande skett med 129 196 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	1 720 280
Årets resultat, kr	-73
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 720 207</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-106 365
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	114 279
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 728 121</b>

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 046 350</u>	<u>2 046 078</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 046 350</b>	<b>2 046 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 286 457	-1 041 841
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 044	-83 303
Underhåll enligt plan	Not 5	-114 279	-129 196
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-71 467	-74 273
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-324 303</u>	<u>-324 303</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 857 550</b>	<b>-1 652 916</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188 800</b>	<b>393 161</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 066	996
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-189 939</u>	<u>-201 563</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 873</b>	<b>-200 567</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-73</b>	<b>192 595</b>

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8 10	14 270 634	14 594 937
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 270 634</u>	<u>14 594 937</u>

**Summa anläggningstillgångar****14 270 634** **14 594 937****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		10 648	10 898
Avräkningskonto HSB		2 301 048	2 191 556
Övriga kortfristiga fordringar		17 959	17 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	78 445	71 577
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 408 101</u>	<u>2 291 981</u>

**Summa omsättningstillgångar****2 408 101** **2 291 981****Summa tillgångar****16 678 735** **16 886 918**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

## 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	562 139	584 970
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 103 467</b>	<b>2 126 298</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 720 280	1 504 854
Årets resultat	-73	192 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 720 207</b>	<b>1 697 449</b>

### Summa eget kapital

<b>3 823 674</b>	<b>3 823 746</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	10 189 045	9 734 685
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 189 045</b>	<b>9 734 685</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 110 184	2 831 228
Medlemmarnas inre fond	Not 11	73 460	73 460
Leverantörsskulder		89 789	97 612
Aktuell skatteskuld	Not 12	7 035	13 211
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	13 767	19 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	371 781	293 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 666 016</b>	<b>3 328 487</b>

### Summa skulder

<b>12 855 061</b>	<b>13 063 172</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>16 678 735</b>	<b>16 886 918</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**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

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 1 459 kr per lägenhet 2021.

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	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 644 684	1 644 684
	Hysesintäkt lokaler	248 560	244 366
	Hysesintäkt garage och bilplatser	125 400	127 325
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 707	7 309
	Övriga fakturerade kostnader	15 308	20 873
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	491	321
		<b>2 046 350</b>	<b>2 046 078</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-81 585	-76 436
	El	-88 558	-74 769
	Uppvärmning	-325 289	-273 148
	Vatten	-91 455	-85 838
	Renhållning	-95 834	-92 899
	TV, bredband, iptelefoni	-20 367	-27 164
	Obligatoriska besiktningar	-125 256	0
	Serviceavtal	-34 713	-37 264
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-185 908	-145 575
	Förvaltningskostnader	-80 807	-80 128
	Försäkringar	-52 328	-51 353
	Fastighetsskatt	-70 146	-69 136
	Övriga driftskostnader	-34 210	-28 131
		<b>-1 286 457</b>	<b>-1 041 841</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-13 500	-13 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 149	-6 403
	Föreningsverksamhet	0	-306
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 311	-1 278
	Konsulter	-23 989	-49 802
	Förbrukningsinventarier	-8 618	-9 389
	Stämma och styrelse	-3 478	-3 125
		<b>-61 044</b>	<b>-83 303</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-34 208
	Underhåll installationer	-114 279	-73 738
	Underhåll tak	0	-21 250
		<b>-114 279</b>	<b>-129 196</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-54 500	-57 000
	Sociala avgifter	-16 967	-17 273
		<b>-71 467</b>	<b>-74 273</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-324 303	-324 303
		<b>-324 303</b>	<b>-324 303</b>

Not 8	Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
	<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		-4 565 289	-4 240 986		
	Årets avskrivningar byggnader		-324 303	-324 303		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-4 889 592</b>	<b>-4 565 289</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>14 270 634</b>	<b>14 594 937</b>		
	Bokförda värden byggnader		14 096 634	14 420 937		
	Bokförda värden mark		174 000	174 000		
	<b>Fastighetsbeteckning: Lejonet 17</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1973	20 000 000	13 400 000	33 400 000	33 400 000
	Lokaler		1 215 000	840 000	2 055 000	2 055 000
			<b>21 215 000</b>	<b>14 240 000</b>	<b>35 455 000</b>	<b>35 455 000</b>

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
		78 445
		<b>78 445</b>
		71 577
		<b>71 577</b>

Not 10	Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB	1,69%	2023-06-30	1 837 500	50 000
	Stadshypotek AB	1,73%	2023-07-30	1 945 810	97 768
	Stadshypotek AB	1,52%	2022-09-01	937 500	10 000
	Stadshypotek AB	1,15%	2024-06-30	2 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,39%	2025-06-30	1 975 000	20 000
	Stadshypotek AB	1,24%	2024-06-30	674 544	24 416
	Stadshypotek AB	1,26%	2026-06-30	1 890 000	20 000
	Stadshypotek AB	1,72%	2022-09-01	932 000	16 000
	Stadshypotek AB	3,26%	2025-07-30	106 875	28 500
				<b>12 299 229</b>	<b>266 684</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>10 189 045</b>
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 066 736
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				10 965 809
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckning			13 722 000	13 722 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>13 722 000</b>	<b>13 722 000</b>



<b>Not 11</b>	<b>Medlemmarnas inre fond</b>		
	Ingående värde	73 460	73 460
		<b>73 460</b>	<b>73 460</b>
<b>Not 12</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>		
	Årets beräknade skatteskuld	7 035	13 211
		<b>7 035</b>	<b>13 211</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Mervärdeskatt	13 767	14 801
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 329
		<b>13 767</b>	<b>19 130</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 789	48 126
	Upplupna räntekostnader	16 970	17 453
	Upplupen revision	13 500	13 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	218 834	215 267
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 688	0
		<b>371 781</b>	<b>293 846</b>
<b>Not 15</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>		
	Inga		
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.</b>		
	Inga händelser av vikt finns att notera.		

*Denna Årsredovisning är digitalt signerad av;*

Hannes Christoph Berg

Mikaela Nordén

Pernilla Thörngren Sjöberg

Åsa Johanna Karlsson

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021-04-21 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lejonet för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Lejonet i Stuvsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PERNILLA THÖRNGREN SJÖBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 15:22:22



**HANNES CHRISTOP BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 06:24:52



**ÅSA JOHANNA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 14:56:06



**MIKAELA NORDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 07:37:26



**ANDERS JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 08:22:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Lejonet i Stuvsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 08:23:02

