



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lejonet i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lejonet i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0840 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 registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 5		1961

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	50
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3054
14	garageplatser	0
22	p-platser	0
1	föreningslokal	84

Totalt 86 objekt **3188**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monika Lundstedt	Ordförande	2018-06-03	
Lena Edström	Ledamot	2020-09-24	2022-06-20
Nicolai Ussing	Ledamot	2016-01-25	
Åsa Sjödin	Ledamot	2021-06-20	
Vlora Rexhepi	Ledamot	2022-06-20	
Olga Sudeico	Ledamot	2021-06-20	2022-06-20



Inga-Lill Söderberg valdes till ledamot på stämman 2022-06-09 men avgick omgående.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Lundstedt ordförande och Åsa Sjödin.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lena Edström, Monika Lundstedt, Åsa Sjödin, Vlora Rexhepi, Olga Sudeico.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Christer Carlsson med Per-Erik Mickos valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Inger Eriksson (sammankallande) och Christina Borgmalm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-02.

Påbörjad process vad gäller avtal av p-platser och garage ses över och omarbetas så att avgiftshöjning kan bli möjlig. Lägenhets- och garagetillsyn har genomförts den 29 april samt 2 och 3 maj. Process pågår om uppföljning av brister. Humidus har gjort en skadebesiktning av sex badrum med höga fuktvärden, varav ett badrum som vi ska hålla kontroll på.

De cyklar som rensades ut hösten 2021 har skänkts bort till en cykelhandlare.

Två motioner inlämnades till årsstämman

En process med översyn av skyddsrummet har påbörjats utifrån de riktlinjer som finns hos MSB Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Uppdatering, komplettering och utbildning av VAKA systemet är genomfört

Ett nytt cykelställ har inköpts till Vaktbergsvägen 15 B.

Påbörjad process om att be Humidus göra en fuktmätning på fastighetens husgrund som inte omfattades av dränering och fuktisolering i samband med trädgårdsprojektet.

Panncentralens aggregat för värmeförsörjning av vatten och uppvärmning är utbytt.

Omförhandlat lån.

Mottagit och processat klagomål om röklukt från balkonger, brist på städning i tvättstugorna samt brist på källsortering i soprummet.

Under 2022 har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Lägenhets- och garagetillsyn
2022	Garantibesiktning av fem balkonger
2022	Stadgenlig fastighetstilsyn av HSB samt styrelserepresentant

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2023:

En långsiktig uppdatering av den digitala underhållsplanen ska göras 2023

Årtal	Ändamål
2023	Avloppsrensningar dagvattenledningar
2023	Avloppsrensningar spillvattenledningar
2023	Kabel tv och kabelnät
2023	Soprumsutrustning
2023	Besiktning av lek ytor
2023	Att undersöka förutsättningar och kostnader för installation av solceller och elbilsladdare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	268	243	214	304	300
Skuldsättning, kr/kvm	5 543	5 503	5 621	5 206	3 409
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	4
Energikostnad, kr/kvm	292	281	254	249	255
Driftskostnad, kr/kvm	636	607	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	980	960	942	923	923
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	965	928	916	914
Nettoomsättning, tkr	3 101	3 081	2 962	2 923	2 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	120	120	693	651
Soliditet, %	26	25	24	25	31

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	226 685	0	0	226 685
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 729 349	0	147 775	1 877 124
S:a bundet eget kapital, kr	1 956 034	0	147 775	2 103 809
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 031 752	120 293	-147 775	4 004 270
Årets resultat, kr	120 293	-120 293	214 443	214 443
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 152 045	0	66 668	4 218 713
S:a eget kapital, kr	6 108 079	0	214 443	6 322 522

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 225 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 152 045
Årets resultat, kr	214 443
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 218 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 218 713

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 100 566	3 080 796
Summa rörelseintäkter		3 100 566	3 080 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 924 451	-1 937 473
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 856	-71 639
Underhåll enligt plan	Not 5	-48 225	-88 802
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-83 431	-93 567
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-567 114	-567 114
Summa rörelsekostnader		-2 702 077	-2 758 595
Rörelseresultat		398 489	322 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		352	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 236	-201 077
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 162	-1 020
Summa finansiella poster		-184 046	-201 909
Årets resultat		214 443	120 293

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 23 656 727	24 223 842
Pågående nyanläggningar	Not 10 0	0
Inventarier och installationer	Not 11 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	23 656 727	24 223 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
Summa anläggningstillgångar	23 657 227	24 224 342
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och avgiftsfordringar	140	0
Avräkningskonto HSB	682 260	397 519
Övriga kortfristiga fordringar	30 312	26 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 100 733	94 297
Summa kortfristiga fordringar	813 446	517 927
Kassa	0	309
Bank	Not 14 7 117	7 096
Summa kassa och bank	7 117	7 405
Summa omsättningstillgångar	820 563	525 332
Summa tillgångar	24 477 790	24 749 673

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

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		226 685	226 685
Fond för yttre underhåll		1 877 124	1 729 349
Summa bundet eget kapital		2 103 809	1 956 034

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 004 270	4 031 752
Årets resultat		214 443	120 293
Summa fritt eget kapital		4 218 713	4 152 045

Summa eget kapital

	6 322 522	6 108 079
--	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 707 328	16 988 924
Summa långfristiga skulder		12 707 328	16 988 924

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 481 596	576 978
Medlemmarnas inre fond	Not 16	295 987	298 748
Leverantörsskulder		281 531	303 131
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 055	7 020
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	280	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	383 491	466 794
Summa kortfristiga skulder		5 447 940	1 652 671

Summa skulder

	18 155 268	18 641 595
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	24 477 790	24 749 673
--	-------------------	-------------------

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 19-59 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Markanläggningar

Årets avskrivning på markanläggningar uppgår genomsnittligt till 3,4 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

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 fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

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.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 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	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 991 972	2 933 364
	Hysesintäkt lokaler	19 500	17 226
	Hysesintäkt garage och bilplatser	89 832	89 032
	Hysesintäkt övrigt	10 800	11 052
	Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	577	4 610
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 561	15 455
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	320	35 053
		3 100 566	3 080 796
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-58 028	-164 207
	El	-69 005	-62 247
	Uppvärmning	-520 097	-541 594
	Vatten	-317 299	-294 350
	Renhållning	-101 685	-90 490
	TV, bredband, iptelefoni	-127 938	-126 339
	Obligatoriska besiktningar	0	-1 875
	Serviceavtal	-6 500	-6 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-402 097	-350 666
	Förvaltningskostnader	-166 147	-158 559
	Försäkringar	-51 646	-41 458
	Fastighetsskatt	-89 172	-84 872
	Övriga driftskostnader	-14 837	-14 315
		-1 924 451	-1 937 473
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 500	-11 125
	Kostnader överlåtelse och pant	-13 074	-13 122
	Föreningsverksamhet	0	-606
	Kontorsutrustning och -material	-100	-160
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 164	-2 624
	Konsulter	-16 025	-13 750
	Medlemsavgifter HSB	-24 560	-24 560
	Stämma och styrelse	-9 934	-5 692
	Arrende, hyra, leasing	-500	0
		-78 856	-71 639

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	0	-57 306
Underhåll fönster	0	-26 116
Underhåll installationer	-48 225	-5 380
	<u>-48 225</u>	<u>-88 802</u>
Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-67 156	-73 664
Övriga arvoden	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-11 275	-14 903
	<u>-83 431</u>	<u>-93 567</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-481 099	-481 099
Markanläggningar	-86 016	-86 016
	<u>-567 114</u>	<u>-567 114</u>
Not 8 Övriga finansiella poster		
Bankkostnader	-1 162	-1 020
	<u>-1 162</u>	<u>-1 020</u>

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 270 327	28 270 327			
	Ingående anskaffningsvärde mark	152 700	152 700			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 519 344	122 250			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	0	2 397 094			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 942 370	30 942 370			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 552 547	-6 071 449			
	Årets avskrivningar byggnader	-481 099	-481 099			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-165 982	-79 966			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-86 016	-86 016			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 285 643	-6 718 529			
	Utgående bokfört värde	23 656 727	24 223 842			
	Bokförda värden byggnader	21 236 681	21 717 779			
	Bokförda värden mark	152 700	152 700			
	Bokförda värden markanläggningar	2 267 347	2 353 362			
	Fastighetsbeteckning:	Lejonet 5 i Nynäshamn				
	Taxeringsvärde	Värdeår 1980	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		31 000 000	11 400 000	42 400 000	31 800 000
	Lokaler		984 000	642 000	1 626 000	1 484 000
			31 984 000	12 042 000	44 026 000	33 284 000

Not 10	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 614 160
	Årets Investering	0	782 934
	Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-2 397 094
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 11	Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 279	36 279
	Utgående anskaffningsvärden	36 279	36 279
	Ingående avskrivningar	-36 279	-36 279
	Utgående avskrivningar	-36 279	-36 279
	Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 733	94 297
		<u>100 733</u>	<u>94 297</u>

Not 14	Bank		
	Swedbank	7 117	7 096
		<u>7 117</u>	<u>7 096</u>

Not 15	Skulder till kreditinstitut				
				Nästa års	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Nordea Hypotek AB	0,95%	2026-07-15	4 500 000	0
	Nordea Hypotek AB	2,95%	2024-04-17	200 000	100 000
	Nordea Hypotek AB	1,35%	2023-05-17	3 430 830	0
	Stadshypotek AB	1,11%	2024-01-30	1 737 344	150 016
	Swedbank Hypotek AB	0,85%	2024-09-25	5 640 000	120 000
	Swedbank Hypotek AB	1,17%	2023-03-24	680 750	7 000
	Swedbank Hypotek AB	1,11%	2025-06-18	1 000 000	0
				<u>17 188 924</u>	<u>377 016</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 707 328**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 508 064

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 303 844

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	18 284 000	18 284 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>18 284 000</u>	<u>18 284 000</u>

Not 16	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	298 748	306 648
	Avsättning	24 996	24 996
	Uttag	-27 756	-32 896
		<u>295 987</u>	<u>298 748</u>

Not 17	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	5 055	7 020
		<u>5 055</u>	<u>7 020</u>

Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	280	0
		<u>280</u>	<u>0</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 966	84 122
Upplupna räntekostnader	22 773	22 557
Upplupen revision	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	257 752	253 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	95 125
	383 491	466 794

Not 20 Eventualförpliktelser

Inga

Årsredovisningen är digitalt signerad av

Monika Lundstedt

Nicolai Ussing

Vlora Rexhepi

Åsa Sjödin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023

Christer Carlsson
Revisor vald av föreningsstämmanJörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lejonet i Nynäshamn, org.nr. 712400-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lejonet i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lejonet i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nynäshamn

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MONIKA LUNDSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:53:13



NICOLAI USSING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:17:10



ÅSA SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 12:13:49



VLORA REXHEPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:13:08



CHRISTER CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:44:33



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:47:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CHRISTER CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:49:57



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:48:16



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.