



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lejondalen 1 i Bro



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19 hos Bolagsverket. Inflytt för medlemmarna skedde i Maj 2017, och jämförande siffror påverkas därav. Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Upplands-Bro Finnsta S:4. Föreningens andel är 13,0436 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsytor såsom lekplatser.

Styrelsen

Hans Jonathan Ahlberg	Ordförande
Anna Karolina Ahlberg	Ledamot
Shahab Hosiny	Ledamot
Mehmet Tuncer	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Gulnara Gattaullina
Hamideh Sattari
Daniel Wennerlund
Hampus Westerdahl
Shayesteh Dabiri

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finnsta 2:91	2017	Upplands-Bro

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

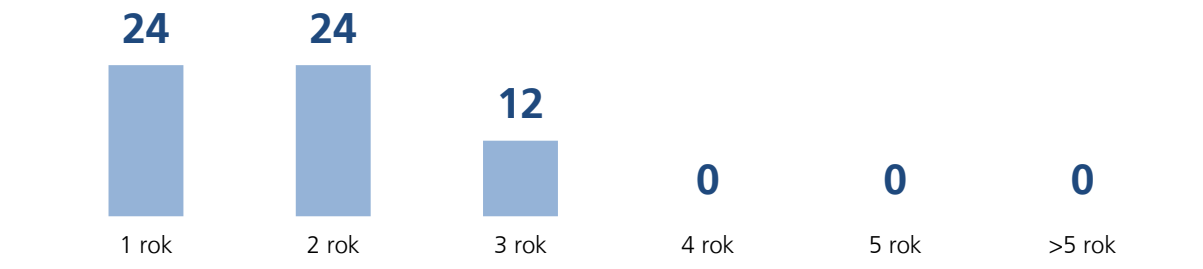
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 912 m², varav 2 912 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Oljning avbärräcke	2021	Parkering
Taksäkerhetsbesiktning	2022	
Slamsugning brunnar	2022	
Pågrusning fasadliv	2023	
Oljning avbärräcke	2023	Parkering
OVK kontroll	2023	Ventilation
Målning träpanel	2025	Förrådslänga
Målning takfot	2025	Förrådslänga
Oljning avbärräcke	2025	Parkering
Målning träpanel	2025	Barnvagnsförråd
Målning stäldörr	2025	Barnvagnsförråd
Lasering träpanel	2025	Förrådslänga
Lasering träpanel	2025	Bostadshus
Målning pelare	2025	Entréparti
Målning avluftningsrör	2025	Tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

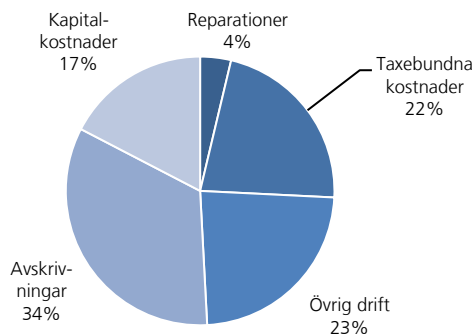
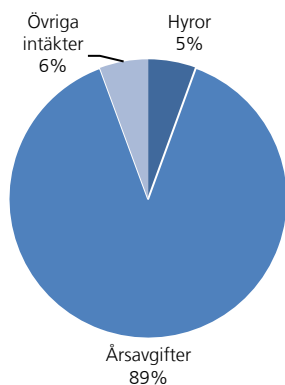
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 829 772	1 160 917
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 347 950	2 359 580
Finansiella intäkter	10	-415
Minskning kortfristiga fordringar	0	144 747
Ökning av kortfristiga skulder	41 581	0
	2 389 541	2 503 912
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 194 759	1 284 012
Finansiella kostnader	422 484	422 506
Ökning av kortfristiga fordringar	4 210	0
Minskning av långfristiga skulder	34 998	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	128 540
	1 656 451	1 835 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 562 862	1 829 772
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	733 090	668 854

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av kompressor till värmepannan, Växthusvägen 9.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	716	716	716	443
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 381	13 393	13 393	13 421
Elkostnad/m ² totalyta	95	99	106	54
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	54	48	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	145	153	107
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-81	-159	-192	-40
Nettoomsättning (tkr)	2 348	2 354	2 334	1 430

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 912 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	93 370 000	0	0	93 370 000
Fond för yttre underhåll	264 000	88 000	0	176 000
S:a bundet eget kapital	93 634 000	88 000	0	93 546 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-655 103	-88 000	-159 116	-407 987
Årets resultat	-81 046	-81 046	159 116	-159 116
S:a ansamlad förlust	-736 148	-169 046	0	-567 103
S:a eget kapital	92 897 852	-81 046	0	92 978 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-81 046
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-567 103
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 000
summa balanserat resultat	-736 149

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-736 149
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 347 950	2 353 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 596
Summa rörelseintäkter		2 347 950	2 359 580
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-824 811	-821 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 511	-372 513
Personalkostnader	Not 6	-93 437	-89 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-811 763	-811 763
Summa rörelsekostnader		-2 006 522	-2 095 775
RÖRELSERESULTAT		341 428	263 805
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 484	-422 506
Summa finansiella poster		-422 474	-422 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-81 046	-159 116
ÅRETS RESULTAT		-81 046	-159 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	129 621 802	130 433 565
Summa materiella anläggningstillgångar	129 621 802	130 433 565
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	129 621 802	130 433 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 060	4 230
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 477 541	1 743 701
Summa kortfristiga fordringar	2 482 601	1 747 931
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	88 701	86 071
Summa kassa och bank	88 701	86 071
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 571 302	1 834 002
SUMMA TILLGÅNGAR	132 193 104	132 267 566

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 370 000	93 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	264 000	176 000
Summa bundet eget kapital		93 634 000	93 546 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-655 103	-407 987
Årets resultat		-81 046	-159 116
Summa fritt eget kapital		-736 148	-567 103
SUMMA EGET KAPITAL		92 897 852	92 978 897
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 895 006	32 000 000
Summa långfristiga skulder		26 895 006	32 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 069 996	7 000 000
Leverantörsskulder		111 405	99 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	218 845	189 267
Summa kortfristiga skulder		12 400 246	7 288 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 193 104	132 267 566

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 År	100 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 085 600	2 085 600
Hyror parkering	130 506	135 350
Bredbandsintäkter	115 200	115 200
Avgift andrahandsuthyrning	16 651	17 821
Öresutjämning	-7	13
	2 347 950	2 353 984

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	1 166
Övriga intäkter	0	4 430
	0	5 596

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 643	8 384
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 619	28 533
	Snöröjning/sandning	14 750	48 593
	Hissbesiktning	7 040	6 870
	Gård	403	3 363
	Serviceavtal	2 620	0
	Förbrukningsmateriel	974	-816
	Teleport/hissanläggning	0	10 880
	Fordon	1 647	0
		52 696	105 807
	Reparationer		
	Entré/trapphus	6 815	0
	VVS	7 970	13 809
	Värmeanläggning/undercentral	51 857	0
	Ventilation	20 230	0
	Hiss	4 597	9 725
		91 469	23 534
	Taxebundna kostnader		
	El	277 313	288 423
	Vatten	158 471	156 172
	Sophämtning/renhållning	99 837	96 661
		535 621	541 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 768	25 306
	Kabel-TV	117 257	116 593
	Övriga fastighetskostnader	0	9 310
		145 025	151 209
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	824 811	821 806
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	709
	Juridiska åtgärder	0	20 696
	Inkassering avgift/hyra	1 350	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	22 875	20 138
	Föreningskostnader	4 668	669
	Förvaltningsarvode	239 428	235 764
	Administration	1 930	9 356
	Konsultarvode	0	75 641
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		276 511	372 513

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 100	68 250
	Sociala kostnader	22 337	21 443
		93 437	89 693
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	811 763	811 763
		811 763	811 763
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 562 002	132 562 002
	Utgående anskaffningsvärde	132 562 002	132 562 002
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 128 437	-1 316 675
	Årets avskrivningar enligt plan	-811 763	-811 763
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 940 200	-2 128 437
	Planenligt restvärde vid årets slut	129 621 802	130 433 565
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 385 733	51 385 733
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
		55 400 000	55 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 400 000	55 400 000
		55 400 000	55 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	2 477 541	1 743 701
		2 477 541	1 743 701

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	176 000	88 000
	Reservering enligt stadgar	88 000	88 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	264 000	176 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	6 965 002	7 000 000	2022-06-30
	Handelsbanken	0,950 %	12 000 000	12 000 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,210 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		38 965 002	39 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 069 996	-7 000 000	
			26 895 006	32 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 615 002 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 312 000	39 312 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	218 845	189 267
		218 845	189 267

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Oljning av avbärräcken.

Styrelsens underskrifter

BRO den 29 / 6 2021

Hans Jonathan Ahlberg
Ordförande

Jonathan Ahlberg

Anna Karolina Ahlberg
Ledamot

AA

Shahab Hosiny
Ledamot

Shahab Hosiny

Mehmet Tuncer
Ledamot

Mehmet Tuncer

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 8 2021

Stefan Adebahr

Catrin Moberg

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro, org. nr 769630-3705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga revisionsbevis och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

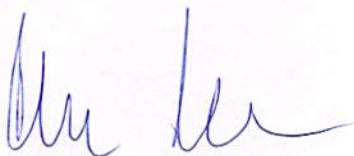
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Solna den 20 augusti 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 085 000	2 085 600	2 085 000
Hyror parkering	130 000	130 506	132 000
Bredbandsintäkter	115 000	115 200	115 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	16 651	0
Öresutjämning	0	-7	0
	2 330 000	2 347 950	2 332 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-17 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-5 643	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-19 619	-12 000
Snöröjning/sandning	-65 000	-14 750	-65 000
Städning entreprenad	0	0	-16 000
Hissbesiktning	-8 000	-7 040	0
Garage/parkering	-1 000	0	-2 000
Sophantering	-2 000	0	-3 000
Gård	-5 000	-403	-5 000
Serviceavtal	0	-2 620	0
Förbrukningsmateriel	0	-974	-1 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	0	-12 000
Fordon	0	-1 647	0
	-105 000	-52 696	-139 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-13 000
Entré/trapphus	0	-6 815	0
VVS	0	-7 970	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-51 857	0
Ventilation	0	-20 230	0
Hiss	0	-4 597	0
	-15 000	-91 469	-13 000
Taxebundna kostnader			
El	-301 000	-277 313	-321 000
Vatten	-157 000	-158 471	-140 000
Sophämtning/renhållning	-101 000	-99 837	-103 000
	-559 000	-535 621	-564 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-27 768	-34 000
Kabel-TV	-122 000	-117 257	-151 000
Övriga fastighetskostnader	-10 000	0	-8 000
	-159 000	-145 025	-193 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-22 875	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	-4 668	-4 000
Förvaltningsarvode	-248 000	-239 428	-221 000
Administration	-7 000	-1 930	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 260	-7 000
	-285 000	-276 511	-240 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-71 100	-70 900
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-22 337	-22 300
	-94 000	-93 437	-93 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-812 000	-811 763	-812 000
	-812 000	-811 763	-812 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 029 000	-2 006 522	-2 054 200
RÖRELSERESULTAT	301 000	341 428	277 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-460 000	-422 435	-460 000
Övriga räntekostnader	0	-49	0
	-460 000	-422 474	-460 000
RESULTAT	-159 000	-81 046	-182 200

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se