



# 2021

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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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. 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

Christian Yachouh	Ordförande
Shahab Hosiny	Ledamot
Bruno Papa	Ledamot
Ibrahim Yachouh	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Gulnara Gattaullina  
Hamideh Sattari  
Daniel Wennerlund  
Hampus Westerdahl

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finnsta 2:91	2017	Upplands-Bro

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

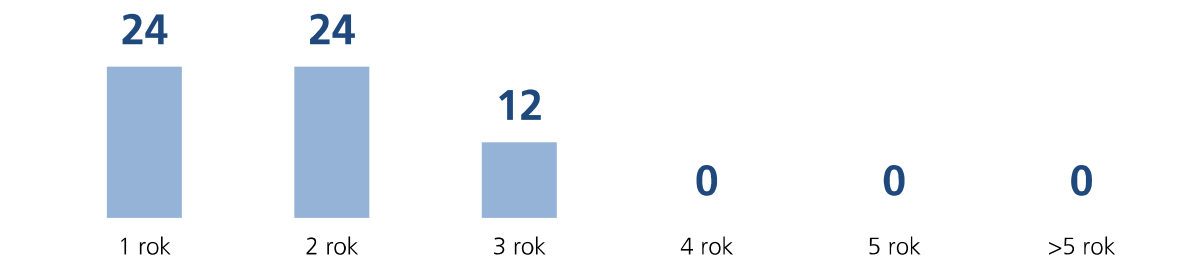
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 912 m<sup>2</sup>, varav 2 912 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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 ståldörr	2025	Barnvagnsförråd
Lasering träpanel	2025	Förrådslänga
Lasering träpanel	2025	Bostadshus
Målning pelare	2025	Entréparti
Målning avluftningsrör	2025	Tak

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

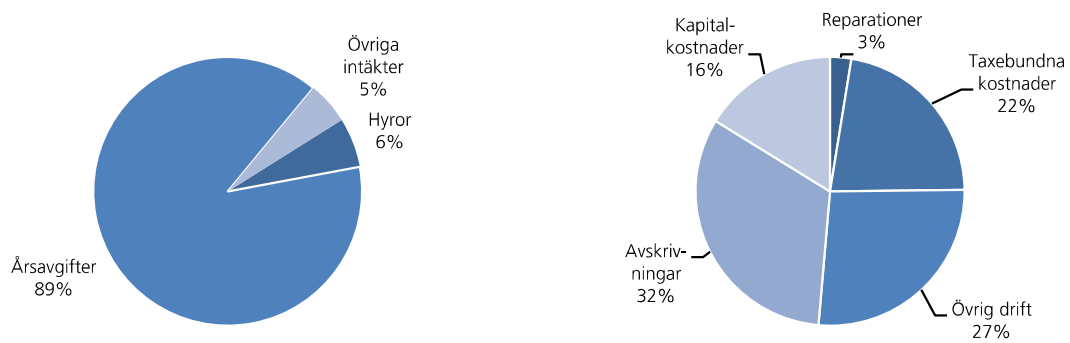
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 562 862</b>	<b>1 829 772</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 344 993	2 347 950
Finansiella intäkter	454	10
Ökning av kortfristiga skulder	6 620	41 581
	<b>2 352 067</b>	<b>2 389 541</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 287 377	1 194 759
Finansiella kostnader	406 693	422 484
Ökning av kortfristiga fordringar	3 155	4 210
Minskning av långfristiga skulder	129 996	34 998
	<b>1 827 221</b>	<b>1 656 451</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 087 707</b>	<b>2 562 862</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>524 846</b>	<b>733 090</b>

\*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 1 459 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

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	716	716	716	716
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 336	13 381	13 393	13 393
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	95	99	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	54	54	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	140	145	145	153
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-160	-81	-159	-192
Nettoomsättning (tkr)	2 345	2 348	2 354	2 334

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 912 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	93 370 000	0	0	93 370 000
Fond för yttre underhåll	352 000	88 000	0	264 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>93 722 000</b>	<b>88 000</b>	<b>0</b>	<b>93 634 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-824 148	-88 000	-81 046	-655 103
Årets resultat	-160 386	-160 386	81 046	-81 046
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-984 534</b>	<b>-248 386</b>	<b>0</b>	<b>-736 148</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>92 737 466</b>	<b>-160 386</b>	<b>0</b>	<b>92 897 852</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-160 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-736 149
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-984 535</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-984 535</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 344 993	2 347 950
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 344 993</b>	<b>2 347 950</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-892 275	-824 811
Övriga externa kostnader	Not 4	-301 336	-276 511
Personalkostnader	Not 5	-93 766	-93 437
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-811 763	-811 763
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 099 140</b>	<b>-2 006 522</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>245 853</b>	<b>341 428</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		454	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 693	-422 484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 239</b>	<b>-422 474</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-160 386</b>	<b>-81 046</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-160 386</b>	<b>-81 046</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och Mark <span style="float: right;">Not 7,11</span>	128 810 039	129 621 802
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>128 810 039</b>	<b>129 621 802</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>128 810 039</b>	<b>129 621 802</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	11 595	5 060
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	3 003 137	2 477 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 014 732</b>	<b>2 482 601</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	84 571	88 701
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>84 571</b>	<b>88 701</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 099 302</b>	<b>2 571 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>131 909 342</b>	<b>132 193 104</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93 370 000	93 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	352 000	264 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 722 000</b>	<b>93 634 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-824 148	-655 103
Årets resultat		-160 386	-81 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-984 534</b>	<b>-736 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>92 737 466</b>	<b>92 897 852</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	20 000 000	26 895 006
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>26 895 006</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	18 835 006	12 069 996
Leverantörsskulder		118 804	111 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	218 066	218 845
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 171 876</b>	<b>12 400 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 909 342</b>	<b>132 193 104</b>



## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	100 År	100 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 085 600	2 085 600
Hyror parkering	139 827	130 506
Bredbandsintäkter	115 200	115 200
Avgift andrahandsuthyrning	4 362	16 651
Öresutjämning	4	-7
	<b>2 344 993</b>	<b>2 347 950</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	5 643
	Fastighetskötsel gård beställning	28 688	19 619
	Snöröjning/sandning	54 325	14 750
	Hissbesiktning	7 295	7 040
	Gård	0	403
	Serviceavtal	0	2 620
	Förbrukningsmateriel	2 536	974
	Teleport/hissanläggning	10 880	0
	Störningsjour och larm	6 196	0
	Brandskydd	6 219	0
	Fordon	0	1 647
		<b>116 139</b>	<b>52 696</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	6 815
	VVS	0	7 970
	Värmeanläggning/undercentral	36 156	51 857
	Ventilation	2 900	20 230
	Elinstallationer	5 964	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	563	0
	Hiss	17 135	4 597
		<b>62 718</b>	<b>91 469</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	272 741	277 313
	Vatten	181 231	158 471
	Sophämtning/renhållning	103 843	99 837
		<b>557 815</b>	<b>535 621</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 601	27 768
	Samfällighetsavgift	9 310	0
	Kabel-TV	117 692	117 257
		<b>155 603</b>	<b>145 025</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>892 275</b>	<b>824 811</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	2 288	0
	Inkassering avgift/hyra	3 863	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	22 875
	Föreningskostnader	450	4 668
	Förvaltningsarvode	244 588	239 428
	Administration	5 894	1 930
	Konsultarvode	14 809	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 320	6 260
		<b>301 336</b>	<b>276 511</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	71 350	71 100
	Sociala kostnader	22 416	22 337
		<b>93 766</b>	<b>93 437</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	811 763	811 763
		<b>811 763</b>	<b>811 763</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	132 562 002	132 562 002
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>132 562 002</b>	<b>132 562 002</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 940 200	-2 128 437
	Årets avskrivningar enligt plan	-811 763	-811 763
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 751 963</b>	<b>-2 940 200</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>128 810 039</b>	<b>129 621 802</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 385 733	51 385 733
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
		<b>55 400 000</b>	<b>55 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 400 000	55 400 000
		<b>55 400 000</b>	<b>55 400 000</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	1 952 704	2 477 541
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		<b>3 003 137</b>	<b>2 477 541</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	264 000	176 000
	Reservering enligt stadgar	88 000	88 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>352 000</b>	<b>264 000</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,210 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,950 %	6 895 006	6 965 002	2022-06-30
	Handelsbanken	0,690 %	11 940 000	12 000 000	2022-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 835 006</b>	<b>38 965 002</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 835 006	-12 069 996	
			<b>20 000 000</b>	<b>26 895 006</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 885 026 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.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	39 312 000	39 312 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Avgifter och hyror	218 066	218 845
		<b>218 066</b>	<b>218 845</b>

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Händelser att komma möjligtvis under år 2022.

5 års besiktningen ska ske februari/mars. Ladd stolpar planeras inför sommaren 2022.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Upplands-Bro den / 2022

Christian Yachouh  
Ordförande

Shahab Hosiny  
Ledamot

Bruno Papa  
Ledamot

Ibrahim Yachouh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Catrin Moberg  
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 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.

### 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 uppger, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm 2022 se digitala signaturer för datum

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 085 000	2 085 600	2 085 000
Hyror parkering	140 000	139 827	130 000
Bredbandsintäkter	115 000	115 200	115 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 362	0
Öresutjämning	0	4	0
	<b>2 340 000</b>	<b>2 344 993</b>	<b>2 330 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	0	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-32 000	-28 688	-6 000
Snöröjning/sandning	-66 000	-54 325	-65 000
Hissbesiktning	-8 000	-7 295	-8 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-2 000	0	-2 000
Gård	-5 000	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 536	0
Teleport/hissanläggning	-11 000	-10 880	-12 000
Störningsjour och larm	0	-6 196	0
Brandskydd	0	-6 219	0
	<b>-133 000</b>	<b>-116 139</b>	<b>-105 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-42 000	0	-15 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-36 156	0
Ventilation	0	-2 900	0
Elinstallationer	0	-5 964	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-563	0
Hiss	0	-17 135	0
	<b>-42 000</b>	<b>-62 718</b>	<b>-15 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-289 000	-272 741	-301 000
Vatten	-159 000	-181 231	-157 000
Sophämtning/renhållning	-104 000	-103 843	-101 000
	<b>-552 000</b>	<b>-557 815</b>	<b>-559 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-29 000	-28 601	-27 000
Samfällighetsavgift	0	-9 310	0
Kabel-TV	-122 000	-117 692	-122 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-10 000
	<b>-151 000</b>	<b>-155 603</b>	<b>-159 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-2 288	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 863	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 125	-21 000
Föreningskostnader	-5 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-252 000	-244 588	-248 000
Administration	-7 000	-5 894	-7 000
Konsultarvode	0	-14 809	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 320	-7 000
	<b>-295 000</b>	<b>-301 336</b>	<b>-285 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-72 000	-71 350	-71 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-22 416	-23 000
	<b>-96 000</b>	<b>-93 766</b>	<b>-94 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-812 000	-811 763	-812 000
	<b>-812 000</b>	<b>-811 763</b>	<b>-812 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 081 000</b>	<b>-2 099 140</b>	<b>-2 029 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>259 000</b>	<b>245 853</b>	<b>301 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	433	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-420 000	-406 179	-460 000
Övriga räntekostnader	0	-514	0
	<b>-420 000</b>	<b>-406 239</b>	<b>-460 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-161 000</b>	<b>-160 386</b>	<b>-159 000</b>

# 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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)