

BRF Gamla Lejonet
Org nr 769602-7676

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes under åren 2004-2005, ligger i Värnamo kommun och har beteckningen Lejonet 20. Föreningen förvärvade fastigheten den 30 april 2004. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens byggnad utgörs av ett femvåningshus med 15 bostadslägenheter.

Den totala boytan uppgår 1 394 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Värnamo Fastighetsservice AB för teknisk service och reparationer.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-05-12 och reviderades senast 2018-09-25.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. *mm*

DA

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett källarförråd och en garageplats per bostadslägenhet.

Nyhets- och informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor.

Löpande avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Föreningen har under året haft följande avtal:

ALT hiss	Service av hiss
Tele2	TV, bredband och telefoni
Cool Company	Bokföring och ekonomi
Crenova Städ	Städning av gemensamma utrymmen
Kiwa Inspekta	Inspektion av hiss
Port och Industriservice Ljungby	Service på garageport

Styrelse och revisorer

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 5 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-25 haft följande sammansättning:

Anders Karlsson	Ledamot	Ordförande
Daniel Andoff	Ledamot	Kassör
Agneta Markkula	Ledamot	Sekreterare
Marina Håkansson	Ledamot	
Bernt Ivansson	Ledamot	
Tomas Andersson	Suppleant	
Per-Anders Fagerström	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Nilsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi utvecklas enligt plan/budget och är till största delen beroende på hur föreningens upplåningskostnad utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla nere underhållskostnaderna. Den största kostnadsposten för driften av byggnaden är fjärrvärmens vilken varierar beroende på väderleken. *mv*

DA

Årsavgifter

Avgiften har under året varit oförändrad och förväntas under kommande år också vara oförändrad.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften är för hus med lägenheter det lägsta av 1 459 kronor per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet. För föreningens del är det första beloppet som gäller. Den årliga fastighetsavgiften är då 21 886 kronor.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler. Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar Gamla Lejonet för närvarande inte någon inkomstskatt.

Budget för nästa år

Budgeten för 2022 uppvisar ett överskott på 44 tkr tack vare fortsatt låga räntekostnader.

Nettolåneskuld

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nettolåneskuld (kr)	11 111 723	11 589 371	12 073 759	12 552 604
Nettolåneskuld/boyta (kr/m ²)	7 971	8 314	8 661	9 005

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning sker av kassören och faktureras via Cool Company.

Väsentliga händelser

Under året har Coronavirus - Covid 19 fortsatt att påverka världen. Föreningen har inte nämnvärt påverkats under året.

Covid-19 utbrottet kan dock komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bedömningen är dock att påverkan på föreningen kommer att bli begränsad. *mn*

DA

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	343 409
Årets resultat före fondförändringar	197 916
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	<u>-52 527</u>

Återstår till föreningsstämmans förfogande 488 798

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras så att i ny räkning överförs 488 798

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *mn*

AA

Resultaträkning	Not	2021	2020
Nettoomsättning			
Årsavgifter och bytesavgift		1 049 296	1 051 296
Summa nettoomsättning		1 049 296	1 051 296
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-317 955	-280 694
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-92 529	-87 603
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-410 484	-368 297
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-265 198	-265 198
Resultat före finansiella poster		373 614	417 801
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 316	1 470
Räntekostnader		-177 014	-190 693
Summa resultat från finansiella investeringar		-175 699	-189 223
Resultat efter finansiella poster		197 916	228 578
Årets vinst		197 916	228 578

Balansräkning
Tillgångar

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 011 406	28 276 604
Inventarier	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 011 406	28 276 604
Summa anläggningstillgångar		28 011 406	28 276 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 563	13 296
Kassa och bank		288 278	260 630
Summa omsättningstillgångar		301 841	273 926
Summa tillgångar		<u>28 313 247</u>	<u>28 550 530</u> <i>mv</i>

Balansräkning

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

Årets vinst

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Summa eget kapital och skulder

Not **2021-12-31** **2020-12-31**

4

15 570 000 15 570 000

635 931 583 404

16 205 931 16 153 404

343 409 167 358

197 916 228 578

541 325 395 936

16 747 256 **16 549 340**

5, 6 10 950 000 11 400 000

10 950 000 11 400 000

5, 6 450 000 450 000

21 885 21 435

144 106 129 755

615 991 601 190

28 313 247 **28 550 530** *mw*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Gamla Lejonet årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-regler för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principen har tillämpats från 1 januari 2014.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier	5 år

Årets avskrivningar uppgick till 265 198 kr (265 198 kr). Planerad avskrivning för 2022 uppgår till 265 198 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder- och fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen ersätts enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. *mn*

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 513 000	30 513 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 513 000	30 513 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 236 396	-1 971 198
Årets avskrivningar	<u>-265 198</u>	<u>-265 198</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 501 594	-2 236 396
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 011 406</u>	<u>28 276 604</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark	3 309 000	3 309 000

Not 3 Inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	115 225	115 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 225	115 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-115 225	-115 225
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 225	-115 225
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

mn

Not 4 Eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2019-12-31	15 570 000	530 877	4 441	215 444
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		52 527	-52 527	
Balansering av föregående års resultat			215 444	-215 444
Årets resultat				228 578
Eget kapital 2020-12-31	15 570 000	583 304	167 358	228 578
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		52 527	-52 527	
Balansering av föregående års resultat			228 578	-228 578
Årets resultat				197 916
Eget kapital 2021-12-31	15 570 000	635 931	343 409	197 916

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	Amorteringar år 2021	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0	6 200 000
Stadshypotek	387 500	3 925 000
Stadshypotek	112 500	1 275 000
Totalt	<u>500 000</u>	<u>11 400 000</u>
Avgår kortfristig del		-450 000
Långfristiga skulder till kreditinstitut		10 950 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2021	2020
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	15 100 000	15 100 000
Totalt	<u>15 100 000</u>	<u>15 100 000</u>

mv

Värnamo 2022-04-04


Bernt Ivansson


Daniel Andoff
Kassör


Agneta Markkula
Sekreterare


Anders Karlsson
Ordförande


Marina Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Magnus Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gamla Lejonet, org.nr 769602-7676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gamla Lejonet för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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. *mn*

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gamla Lejonet för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorans 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: *MD*




- 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.

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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Jönköping 6 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Nilsson
Auktoriserad revisor