

Välkommen till årsredovisningen för Brf Leanderklockan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Leanderklockan 1	2019	Ystad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2021 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 926 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 926 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Friedrich Bittmann	Styrelseledamot/sekreterare
Carina Boräng	Suppleant
Jan Fredrik Wahlqvist	Suppleant
Annette Britt-Marie Månsson	Styrelseledamot/Kassör
Tomas Klementsson	Ordförande

Valberedning

Hans Roth och Mattias Boräng

Firmateckning

Firman tecknas av utsedda styrelsemedlemmar

Revisorer

Carsten Jonsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-27. Justering av nuvarande stadga. Extr stämma 1. Nr 2 genomförs 2026.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2036.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice NO Fastigheter

Hisservice Kone

Övrig verksamhetsinformation

Året har präglats av att fullfölja renoveringen av de fuktskador som har åsamkats fastigheten genom byggfel och oprofessionellt arbete av M.T. Syd AB, som gick i konkurs 2024-07-29. Arbetet beräknas fortsätta och vara klart våren 2026.

Kontakten med konkursförvaltaren, advokatbyrån Trägårdh i Malmö, med ett krav på 2 970 800:- (SEK) exklusive moms har pågått under året men eventuell utbetalning har ej skett.

Utarbetande av krishanteringshandlingar har genomförts under året.

Under hösten påbörjades arbetet med att begära in intresseanmälningar för laddboxar vid respektive parkeringsplats.

Justerade stadgar har arbetats fram och godkänts vid en första extra stämma. Extra stämma 2 genomförs i januari 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01.

Den skuld på 300 000:- till Stjernplan Fastighetsutveckling AB med förfallodag 24-12-31 går ej att härleda då Stjernplan Fastighetsutveckling AB gått i konkurs 25-05-06 Något krav hos konkursförvaltaren Ackordscentralen i Malmö finns ej varvid skulden bedöms avskriven.

Föreningen har under året utökat lånet pga renoveringen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Eventuellt byte av försäkringsbolag (SBC upphandling) samt ny leverantör av hisservice påbörjades i slutet av perioden. Byte av försäkringsbolag till Trygg Hansa. Bytet skedde genom försäkringsmäklare Svenska Bolån AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

En andrahandsuthyrning har skett under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 792 761	1 917 117	1 331 390	1 123 807
Resultat efter fin. poster	-863 946	-435 290	-817 240	-615 494
Soliditet (%)	71	75	75	76
Yttre fond	421 816	405 375	261 075	192 300
Taxeringsvärde	45 000 000	37 000 000	37 000 000	4 982 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	873	647	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,4	87,0	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 092	11 406	11 294	11 355
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 092	11 406	11 294	11 355
Sparande / kvm totalyta, kr	66	104	-132	-14
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	32	28	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	93	109	90	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	36	28	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	177	146	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	4,35	4,77	2,54
Räntekänslighet (%)	15,71	13,06	17,46	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och värme (totalt 180 785 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust under 2025 härrör till 100% från den omfattande och resurskrävande renoveringen och ombyggnaden av terrasser och tak pga av omfattande byggfel.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	69 505 000	-	-	69 505 000
Fond, yttre underhåll	405 375	-59 295	75 736	421 816
Balanserat resultat	-1 662 529	-376 002	-75 736	-2 114 266
Årets resultat	-435 297	435 297	-863 946	-863 946
Eget kapital	67 812 550	0	-863 946	66 948 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 038 530
Årets resultat	-863 946
Reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan	-75 736
Totalt	-2 978 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	10 196
Balanseras i ny räkning	-2 967 925

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 792 761	1 917 117
Övriga rörelseintäkter	3	447 951	16 558
Summa rörelseintäkter		2 240 712	1 933 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-562 729	-756 070
Övriga externa kostnader	9	-734 392	-103 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 960	-562 068
Summa rörelsekostnader		-2 279 080	-1 421 807
RÖRELSERESULTAT		-38 368	511 868
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		11 074	4 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-836 652	-951 649
Summa finansiella poster		-825 578	-947 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-863 946	-435 297
ÅRETS RESULTAT		-863 946	-435 297

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	88 736 838	89 718 798
Pågående projekt	12	5 360 635	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 097 473	89 718 798
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 097 473	89 718 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 776	6 892
Övriga fordringar	13	755 660	734 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 248	29 642
Summa kortfristiga fordringar		819 684	770 707
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 000 000	0
Summa kassa och bank		1 000 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 819 684	770 707
SUMMA TILLGÅNGAR		95 917 157	90 489 505

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 505 000	69 505 000
Fond för yttre underhåll		421 816	405 375
Summa bundet eget kapital		69 926 816	69 910 375
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 114 266	-1 662 529
Årets resultat		-863 946	-435 297
Summa ansamlad förlust		-2 978 212	-2 097 825
SUMMA EGET KAPITAL		66 948 604	67 812 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 892 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		19 892 000	14 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 441 549	7 467 500
Leverantörsskulder		978 917	33 128
Övriga kortfristiga skulder		952	300 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	655 135	376 307
Summa kortfristiga skulder		9 076 553	8 176 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 917 157	90 489 505

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38 368	511 868
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	981 960	562 068
	943 592	1 073 936
Erhållen ränta	11 074	4 484
Erlagd ränta	-764 628	-1 044 220
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190 038	34 200
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 867	-30 840
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	853 525	-61 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	950 696	-57 897
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 360 635	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 360 635	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 000	300 000
Amortering av lån	-133 951	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 366 049	215 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	956 110	157 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	701 236	544 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 657 346	701 236

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Leanderklockan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,25 %
Fasader	2,79 %
Balkonger	3,90 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,17 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	4,88 %
Ventilation	3,90 %
El	2,17 %
Hissar	3,25 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 559 898	1 599 904
Hysesintäkter p-plats	81 600	83 200
Kallvatten, moms	34 893	29 983
Varmvatten, moms	24 071	18 833
Uppvärmning	0	19 260
Uppvärmning, moms	92 179	43 682
Övriga intäkter	0	122 205
Påminnelseavgift	120	0
Administrativ avgift	0	49
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	1 792 761	1 917 117

NOT 3, EXCEPTIONELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	2025	2024
Övriga intäkter	447 951	16 558
Summa	447 951	16 558

Tidigare lån Stjernplan, inget krav efter konkurs (300 000 kr)

* Intäkt från medlem (145 000 kr)

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	97 201	129 987
Hissbesiktning	8 006	15 156
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 549
Brandskydd	6 891	591
Gårdkostnader	4 595	21 061
Gemensamma utrymmen	839	563
Serviceavtal	50 280	27 000
Fordon	550	288
Förbrukningsmaterial	1 559	819
Summa	169 920	212 014

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	23 711	499
Värmeanläggning/undercentral	2 634	0
Elinstallationer	7 184	3 237
Hissar	0	1 840
Vattenskada	0	66 050
Summa	33 529	71 626

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	12 779
Hiss	10 196	59 295
Mark/gård/utemiljö	0	999
Summa	10 196	73 072

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 689	61 789
Uppvärmning	179 490	209 715
Vatten	56 632	69 501
Sophämtning/renhållning	29 169	30 041
Summa	325 980	371 046

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 103	28 311
Summa	23 103	28 311

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Juridiska åtgärder	226 575	7 250
Revisionsarvoden extern revisor	74 250	18 281
Styrelseomkostnader	380	607
Fritids och trivselkostnader	0	722
Föreningskostnader	0	1 150
Förvaltningsarvode enl avtal	52 579	70 693
Administration	5 936	4 966
Konsultkostnader	374 303	0
Summa	734 392	103 669

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	835 976	951 293
Dröjsmålsränta	676	356
Summa	836 652	951 649

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 405 000	91 405 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 405 000	91 405 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 686 202	-1 124 134
Årets avskrivning	-981 960	-562 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 668 162	-1 686 202
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 736 838	89 718 798
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 686 200</i>	<i>23 686 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	5 000 000
Summa	45 000 000	37 000 000

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	5 413 876	66 050
Omfört till Byggnad	-53 241	-66 050
Summa pågående arbeten	5 360 635	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 314	32 937
Övriga kortfristiga fordringar	65 000	0
Transaktionskonto	183 816	385 406
Borgo räntekonto	473 530	315 830
Summa	755 660	734 173

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 683	0
Förutbet försäkr premier	7 695	0
Upplupna intäkter	41 870	29 642
Summa	54 248	29 642

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-07-01	2,57 %	7 347 549	7 387 500
Stadshypotek AB	2032-06-30	3,54 %	7 250 000	7 290 000
Stadshypotek AB	2028-06-30	3,47 %	7 250 000	7 290 000
Stadshypotek AB	2030-04-30	3,15 %	5 486 000	
Summa			27 333 549	21 967 500
Varav kortfristig del			7 441 549	7 467 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 663 794 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	238 030	131
Uppl kostn el	28 472	4 539
Uppl kostnad Värme	3 876	25 680
Uppl kostn räntor	187 890	198 345
Uppl kostn vatten	11 354	11 077
Uppl kostnad Sophämtning	4 898	4 742
Förutbet hyror/avgifter	143 490	131 793
Beräkn arvode revision	37 125	0
Summa	655 135	376 307

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt renovering enligt projektplanen. Beräknas klart till våren 2026. Lånet måste utökas vilket kommer att innebära framtida avgiftshöjningar redan till sommaren 2026. Uppsättande av laddbox och stolpar under första delen av 2026 vid de parkeringsplatser där ägaren visat intresse.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ystad

Annette Britt-Marie Månsson
Styrelseledamot/Kassör

Thomas Friedrich Bittmann
Styrelseledamot/sekreterare

Tomas Klementsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carsten Jonsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 10:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2026 15:48

DOCUMENT ID:

By4MR9E06Zg

ENVELOPE ID:

r1M0q4ATWg-By4MR9E06Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Leanderklockan 1, 769636-2172 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

c3d02045e67923dd1c8a9391f725093250f695448ae88c
d8e39fbc7faa68a9160d938bb81b484f5c39cf7c0e41fdb
0fc5843b2b83e87c2513e5ec776b7aec00e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annette Britt-Marie Månsson annetemansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 07:28 29.04.2026 07:17	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.176.255
2. Thomas Friedrich Bittman th37bitt@icloud.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:56 29.04.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.178.212
3. TOMAS KLEMENTSSON klementsson4@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 17:29 30.04.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.16.75
4. Mats Anders Carsten Jonsson carsten@yorevision.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:56 03.05.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.142.40

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Leanderklockan 1

Org.nr 769636-2172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Leanderklockan 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Leanderklockan 1 för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Simrishamn den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carsten Jonsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 10:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2026 15:48

DOCUMENT ID:

HkmC5E0pWe

ENVELOPE ID:

rJ7G0cNC6-g-HkmC5E0pWe

DOCUMENT NAME:

Leander RB 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

c93bde60f18ec4ffe3194fc5b47e23ed307d7a882fb1e25
e1bd926afc4116c63b2869bd804ee7d9f26485dc452cea
c087b5d0447a2c9d576313f59fbde01f967

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Anders Carsten Jonsson	Signed	03.05.2026 10:58	eID	Swedish BankID
carsten@yorevision.se	Authenticated	03.05.2026 10:57	Low	IP: 85.30.142.40

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed