



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lejondalen 1 i Bro

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-30 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
Finnsta 2:91	2017	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 2 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Christer Norberg	Ordförande
Ibrahim Yachouh	Styrelseledamot
Lise-Lotte Norberg	Styrelseledamot
Rasmus Jansson	Styrelseledamot
Shahab Hosiny	Styrelseledamot
Irina Karppinen	Suppleant

Valberedning

Matti Mäntykenttä

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Jacobsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-15. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Slamsugning brunnar
Taksäkerhetsbesiktning
5 års besiktning
- 2023 ● Laddstolpar - Parkering
OVK-besiktning
Energideklaration
- 2025 ● Träpanel fasad, målning
Installation av fiber

Planerade underhåll

- 2026 ● Fastighetsnära insamling (FNI)
- 2027 ● Avloppsstammar, spolning
Dörrar förråd, målning
- 2029 ● Ventilationkanaler, rengöring
OVK-besiktning

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Elhandel	Vattenfall AB
Elnät	E.ON Energidistribution AB
Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Lån	Danske Bank
TV	Tele2 Sverige AB
Underhåll av hissar	Schindler Hiss AB
V/A, Sophämtning	Upplands-Bro kommun
Vinterunderhåll	Assars Trädgårdstjänst AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rosenängens södra Samfällighetsförening, med en andel på 13.0436%.
Samfälligheten förvaltar tre dagvattenledningar och två lekplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av samtliga föreningens lån samt ökning av amorteringstakt till 440 tkr per år.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Installation av fiber. Tioårigt avtal med Bahnhof. Kostnadsneutralt för föreningen då investeringen täcks av medlemmarnas bredbandskostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 410 397	3 126 131	2 570 338	2 384 055
Resultat efter fin. poster	-760 658	-777 834	-1 170 513	-450 969
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	2 248 000	1 408 000	568 000	460 000
Taxeringsvärde	69 000 000	71 200 000	71 200 000	71 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 038	942	786	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	87,7	89,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 898	13 056	13 180	13 262
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 898	13 056	13 180	13 262
Sparande / kvm totalyta, kr	140	17	-119	124
Elkostnad / kvm totalyta, kr	134	169	159	95
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	83	70	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	253	229	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	3,59	2,90	-
Räntekänslighet (%)	12,43	13,86	16,78	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Höga avskrivningar.

Betydande räntekostnader.

Löpande underhåll har utförts under året och finansierats med likvida medel.

Fortsatt höga kostnader för hisservice.

I dagsläget ingen höjning av avgifter planerad för 2026. Framst pga. lägre ränta på samtliga lån sedan

sommaren 2025. Beslutet kan komma att ändras under året i samband med omläggning av två av föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	93 370 000	-	-	93 370 000
Fond, yttre underhåll	1 408 000	-	840 000	2 248 000
Balanserat resultat	-3 662 017	-777 834	-840 000	-5 279 851
Årets resultat	-777 834	777 834	-760 658	-760 658
Eget kapital	90 338 149	0	-760 658	89 577 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 439 851
Årets resultat	-760 658
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-840 000
Totalt	-6 040 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 040 509

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	3 410 397	3 126 131
Summa rörelseintäkter		3 410 397	3 126 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 364 939	-1 238 580
Övriga externa kostnader	7	-410 652	-392 703
Personalkostnader	8	-106 535	-95 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 167 518	-826 068
Summa rörelsekostnader		-3 049 644	-2 552 656
RÖRELSERESULTAT		360 753	573 474
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 392	20 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 129 802	-1 371 638
Summa finansiella poster		-1 121 411	-1 351 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-760 658	-777 834
ÅRETS RESULTAT		-760 658	-777 834

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	125 723 882	126 491 525
Pågående projekt	11	166 534	0
Summa materiella anläggningstillgångar		125 890 416	126 491 525
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 890 416	126 491 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 824	24 380
Övriga fordringar	12	1 795 359	2 231 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 756	56 644
Summa kortfristiga fordringar		1 872 939	2 312 492
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 872 940	2 312 493
SUMMA TILLGÅNGAR		127 763 355	128 804 017

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 370 000	93 370 000
Fond för yttre underhåll		2 248 000	1 408 000
Summa bundet eget kapital		95 618 000	94 778 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 279 851	-3 662 017
Årets resultat		-760 658	-777 834
Summa ansamlad förlust		-6 040 509	-4 439 851
SUMMA EGET KAPITAL		89 577 491	90 338 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 160 004	0
Summa långfristiga skulder		13 160 004	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 400 004	38 020 008
Leverantörsskulder		294 284	128 436
Övriga kortfristiga skulder		585	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	330 987	317 424
Summa kortfristiga skulder		25 025 860	38 465 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 763 355	128 804 017

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 753	573 474
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 167 518	826 068
	1 528 271	1 399 542
Erhållen ränta	8 392	20 329
Erlagd ränta	-1 130 069	-1 373 742
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406 593	46 130
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 444	33 736
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	180 263	44 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590 300	123 897
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-566 409	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-566 409	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	37 780 008	0
Amortering av lån	-38 240 008	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-460 000	-360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-436 109	-236 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 231 440	2 467 543
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 795 331	2 231 440

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lejondalen 1 i Bro 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.

Föreningen har genomgått en K3-överläggning och redovisar därmed för första gången enligt K3-regelverket.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Laddstolpar	10,00 %
Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	4,20 %
Fasader	2,89 - 12,50 %
Balkonger	1,78 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	5,43 %
Ventilation	4,20 %
EI	2,20 %
Hissar	3,42 %
Installationer	10,00 %

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	2 868 788	2 627 712
Hysesintäkter p-plats	271 162	281 600
Hysesintäkter förråd	12 500	10 000
Bredband	153 000	115 200
El, moms	3 737	0
Fast tillägg elbilsaddning	13 090	9 348
Elintäkter laddstolpe	2 400	0
Elintäkter laddstolpe moms	18 818	21 775
Dröjsmålsränta	0	1 344
Pantsättningsavgift	5 262	5 730
Överlåtelseavgift	2 940	12 897
Administrativ avgift	196	196
Andrahandsuthyrning	41 929	38 867
Vidarefakturerade kostnader	16 575	1 463
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	3 410 397	3 126 131

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 578	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 439	0
Hissbesiktning	10 569	8 268
Myndighetstillsyn	8 320	0
Gårdkostnader	3 455	395
Snöröjning/sandning	32 519	39 950
Serviceavtal	15 000	0
Förbrukningsmaterial	8 327	7 699
Summa	120 207	56 312

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	15 534	8 743
Värmeanläggning/undercentral	119 845	0
Ventilation	17 011	105 899
Elinstallationer	26 645	1 463
Hissar	119 295	85 361
Mark/gård/utemiljö	3 750	0
Summa	302 080	201 466

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	391 086	493 557
Vatten	226 265	242 811
Sophämtning/renhållning	119 321	126 173
Summa	736 672	862 541

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 640	25 576
Kabel-TV	62 026	92 685
Bredband	101 984	0
Samfällighetsavgifter	2 330	0
Summa	205 980	118 261

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 845	702
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 078	2 050
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	17 175
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	0	228
Fritids och trivselkostnader	0	711
Föreningskostnader	1 588	488
Förvaltningsarvode enl avtal	266 962	272 661
Överlåtelsekostnad	4 116	18 054
Pantsättningskostnad	5 292	11 320
Övriga förvaltningsarvoden	19 419	14 938
Administration	9 307	5 736
Konsultkostnader	53 625	15 060
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Föreningsavgifter	0	2 330
Summa	410 652	392 703

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	78 750
Arbetsgivaravgifter	18 335	16 556
Summa	106 535	95 306

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 129 572	1 371 574
Dröjsmålsränta	230	64
Summa	1 129 802	1 371 638

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 705 002	132 705 002
Årets inköp	399 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 104 877	132 705 002
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 213 477	-5 387 409
Årets avskrivning	-1 167 518	-826 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 380 995	-6 213 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 723 882	126 491 525
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 385 733</i>	<i>51 385 733</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	12 200 000
Summa	69 000 000	71 200 000

NOT 11, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	166 534	0
Summa pågående arbeten	166 534	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29	29
Transaktionskonto	736 939	1 161 139
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 795 359	2 231 468

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2027-08-02	2,32 %	13 260 004	6 740 008
Danske Bank	2026-07-10	2,48 %	11 040 000	11 280 000
Danske Bank	2026-07-31	2,21 %	13 260 004	20 000 000
Summa			37 560 008	38 020 008
Varav kortfristig del			24 400 004	38 020 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 360 008 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	340	0
Uppl kostn el	38 819	45 495
Uppl kostn räntor	2 429	2 696
Uppl kostn vatten	0	6 163
Uppl kostnad Sophämtning	6 556	6 464
Förutbet hyror/avgifter	282 843	256 606
Summa	330 987	317 424

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 312 000	39 312 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Haveri i en av föreningens bergvärmepumpar i december 2025. Utgifter för åtgärd kommer att belasta både räkenskapsår 2025 och 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Upplands-Bro

Ibrahim Yachouh
Styrelseledamot

Lise-Lotte Norberg
Styrelseledamot

Olof Christer Norberg
Ordförande

Rasmus Jansson
Styrelseledamot

Shahab Hosiny
Styrelseledamot

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

AZETS Revision & Rådgivning AB
Per Jacobsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 15:59

DOCUMENT ID:

Byc0CKyC-e

ENVELOPE ID:

SJtRRYJ0be-Byc0CKyC-e

DOCUMENT NAME:

Brf Lejondalen 1 i Bro, 769630-3705 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

807a3db1c3db822c5b7a8f862151d00d11b62f8d3712b4b0e51b488a8462023049bf2dc7f378b5d7bb3e107931d1108512337a6506912fefbaf8cdc63a0e30a0

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. Shahab Hosiny shahab.hosiny@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:06 29.04.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.110.220
2. IBRAHIM YACHOUH i_apo@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:35 29.04.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.219
3. RASMUS JANSSON rasmus.jansson3@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 18:55 29.04.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.193.50
4. Lise-Lotte Norberg lotta.norberg@telia.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:50 29.04.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.78
5. Olof Christer Norberg olofchrister@telia.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:52 29.04.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.78
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:07 30.04.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.3

* 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 Brf Lejondalen 1 i Bro, org.nr 769630–3705.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lejondalen 1 i Bro för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-11 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Lejondalen 1 i Bro för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 08:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 15:59

DOCUMENT ID:

S15CRtyCZx

ENVELOPE ID:

SktCRFy0We-S15CRtyCZx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Lejondalen 1 i Bro 2025 PJN.pdf

2 pages

SHA-512:

94869b9f634326ebbb7804649e7f36340c6454c6267dac
14684952a479e5f666db8a24b2917646bc14397dfb8011
dd6c73d6593234dabbde1b3dc6d854122f80

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	30.04.2026 08:11	eID	Swedish BankID
on per.jacobsson@azets.com	Authenticated	30.04.2026 08:11	Low	IP: 208.56.29.31

* 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