

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Lejonet 1

769610-7056

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-16.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen
undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Åke Aldman
Styrelseledamot

Västervik 2026-04-16

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Lejonet 1

769610-7056

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lejonet 1, 769610-7056, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Brf Lejonet 1 köpte 29 april 2005 fastigheterna Lejonet 1 och Lejonet 2 av AP Jonsson AB.
Lejonet 1 innehåller 6 st bostadsrättslägenheter.
Lägenhetsfördelning: 3 st 7 rum+kök och 3 st 5 rum+kök.
Bostadsyta: 934 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina försäkringar Göta.

Styrelse

Åke Aldman	Ordförande
Jan Fredrik Kindstrand	Ledamot
Mariette Eriksson	Ledamot
Rolf Mellén	Ledamot
Mehmet Gözen	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Enocksson
Lars Eriksson
Britt Mellén

Revisor

Håkan Lanner

Förvaltning

Föreningen har själv stått för trappstädningen.
Garpek KB har biträtt styrelsen med bokslut och årsredovisning.

Föreningen har sitt säte i Västervik.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	674 335	545 318	537 111	515 906
Rörelseresultat	140 710	-396 499	16 030	
Resultat efter finansiella poster	89 542	-427 535	-76 049	-67 715
Soliditet %	42,4	40,7	43,1	43,2
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	320	251	251	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	44,3	43	43,7	
Skuldsättning per m ²	6 539	6 610	6 681	
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 889	6 964	7 039	
Sparande per m ²	310	-92	276	
Energikostnad per m ²	222	135	108	
Räntekänslighet %	21,5	27,8	28,1	

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Kassalikviditet

(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Förlagsinsatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	7 400 000	3 130 000	15 000	-5 045 135
Balanseras i ny räkning				-427 535
Belopp vid årets utgång	7 400 000	3 130 000	15 000	-5 472 670
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-427 535
Balanseras i ny räkning				427 535
Årets resultat				89 542
Belopp vid årets utgång				89 542

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-5 472 670
Årets resultat	89 542
Medel att disponera	-5 383 128
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	-5 383 128
Summa	-5 383 128

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	674 335	545 318
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		674 335	545 318
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-304 811	-595 275
Övriga externa kostnader		-12 584	-9 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-216 230	-336 762
Summa rörelsens kostnader		-533 625	-941 817
Rörelseresultat		140 710	-396 499
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 125	60 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 293	-91 292
Summa resultat från finansiella poster		-51 168	-31 036
Resultat efter finansiella poster		89 542	-427 535
Resultat före skatt		89 542	-427 535
Årets resultat		89 542	-427 535

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	10 223 387	10 439 615
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	20 695	20 695
Summa materiella anläggningstillgångar		10 244 082	10 460 310
Summa anläggningstillgångar		10 244 082	10 460 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	32 318
Övriga fordringar		9 828	9 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 540	2 820
Summa kortfristiga fordringar		12 368	44 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 925 182	1 946 211
Summa kassa och bank		1 925 182	1 946 211
Summa omsättningstillgångar		1 937 550	1 991 177
SUMMA TILLGÅNGAR		12 181 632	12 451 487

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Förlagsinsatser		7 400 000	7 400 000
Reservfond		3 130 000	3 130 000
Fond för yttre underhåll		15 000	15 000
Summa bundet eget kapital		10 545 000	10 545 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 472 670	-5 045 135
Årets resultat		89 542	-427 535
Summa fritt eget kapital		-5 383 128	-5 472 670
Summa eget kapital		5 161 872	5 072 330
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 806 500	7 006 500
Summa långfristiga skulder		6 806 500	7 006 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		70 000	70 000
Leverantörsskulder		0	152 479
Aktuella skatteskulder		20 124	19 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 136	130 864
Summa kortfristiga skulder		213 260	372 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 181 632	12 451 487

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		140 710	-396 499
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		216 230	336 762
Erhållen ränta		39 125	60 256
Erlagd ränta		-90 293	-91 292
Betald inkomstskatt		810	666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		306 582	-90 107
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		32 318	-32 318
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		280	-346
Ökning/minskning av rörelsefordringar		32 598	-32 664
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-152 479	152 479
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-7 729	44 482
Ökning/minskning av rörelseskulder		-160 208	196 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten		178 972	74 190
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-200 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-70 000
Årets kassaflöde		-21 028	4 190
Likvida medel vid årets början		1 946 211	1 942 021
Likvida medel vid årets slut		1 925 183	1 946 211

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Byggnaden har från och med detta räkenskapsår delats upp i komponenter enligt BFAR 2012:1 (K3)

Bristande jämförbarhet vid ändrade principer

Poster för föregående räkenskapsår har inte räknats om enligt BFAR 2012:1 (K3) då bostadsrättsföreningen hänvisar till 3 kap. 5 § ÅRL fjärde stycket.

Upplysningar första gången K3 tillämpas

Tidpunkten för övergång till K3 är första dagen på detta räkenskapsår.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	År
Byggnadskomponenter	20-160

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

Verksamhet	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	298 840	234 348
Hyror lokaler	193 908	190 860
Hyror garage och parkeringsplatser	27 756	38 171
Övrigt	153 829	81 939
Summa	674 333	545 318

Kommentar

I årsavgifterna ingår följande:

- värme
- vatten
- tv-abonnemang
- bredband
- parkeringsplats

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 389 806	17 389 806
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omräkningsdifferenser	1	
Utgående anskaffningsvärden	17 389 807	17 389 806
Ingående avskrivningar	-6 950 191	-6 613 429
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-216 230	-336 762
Omräkningsdifferenser	1	
Utgående avskrivningar	-7 166 420	-6 950 191
Redovisat värde	10 223 387	10 439 615

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 342	120 342
Utgående anskaffningsvärden	120 342	120 342
Ingående avskrivningar	-120 342	-120 342
Utgående avskrivningar	-120 342	-120 342
Redovisat värde	0	0

Not 5 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 695	20 695
Utgående anskaffningsvärden	20 695	20 695
Redovisat värde	20 695	20 695

Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån Sparbanken Spira	6 154 500	6 224 500
Summa	6 154 500	6 224 500

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	7 660 000	7 660 000
Summa ställda säkerheter		7 660 000	7 660 000

Underskrifter

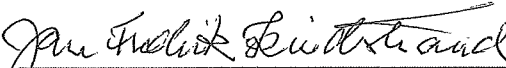
Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-17

Västervik

 260318

Åke Aldman
Styrelseordförande

Datum

 260318

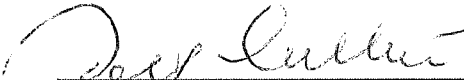
Jan Fredrik Kindstrand
Styrelseledamot

Datum

 260318

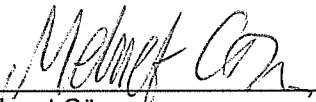
Mariette Eriksson
Styrelseledamot

Datum

 260318

Rolf Mellén
Styrelseledamot

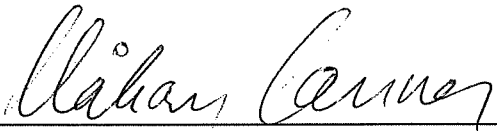
Datum

 260318

Mehmet Gözen
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

 2026 03 23

Håkan Lanner
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lejonet 1

Organisationsnummer: 769610-7056

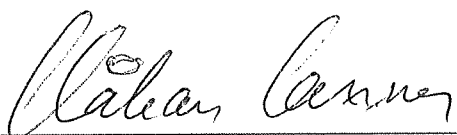
Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lejonet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Granskningen har utförts i enlighet med god sed för lekmannarevisorer.

Jag anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik den 2026 03 23



Håkan Lanner

Förtroendevald revisor