

Styrelsen för Brf Lejonet, 736200-0718, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Sölvesborg.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lejonet 1 och Förrådet 3 i Sölvesborg.

Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnader med 60 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler, 13 garage och 20 bilplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 12 juni 2025:

Julia Püschl	ordförande	Vald till stämman 2026
Daniel Hougaard	sekreterare	Vald till stämman 2026
Eva Nielsen	ledamot	Vald till stämman 2026
Pekka Koskela	ledamot	Vald till stämman 2027
Inger Hougaard	ledamot	Vald till stämman 2027

Suppleanter har varit

Adam Lunderup	suppleant	Vald till stämman 2026
Ronny Arvidsson	suppleant	Vald till stämman 2026

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Julia Püschl, Daniel Hougaard och Eva Nielsen, ordinarie ledamöter samt båda suppleanterna.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Julia Püschl, Daniel Hougaard, Pekka Koskela, Eva Nielsen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Knut Hessbo.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2025.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 r o k 25 st 2 r o k 23 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 3 565,5 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 8 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 65 st, och vid årets slut 65 st.

Reparationer och underhåll

Upprustning av stentrappan från C-huset mot Snapphanegatan.

Ny brunn vid 2D då den förra gett vika.

Ny trädgård anläggs av TrädgårdsAnna.

Planerade underhåll år 2026

Byte av den utvändiga belysningen till LED-lampor.

Fortsatt utveckling av utemiljön.

Fastighetsförsäkring

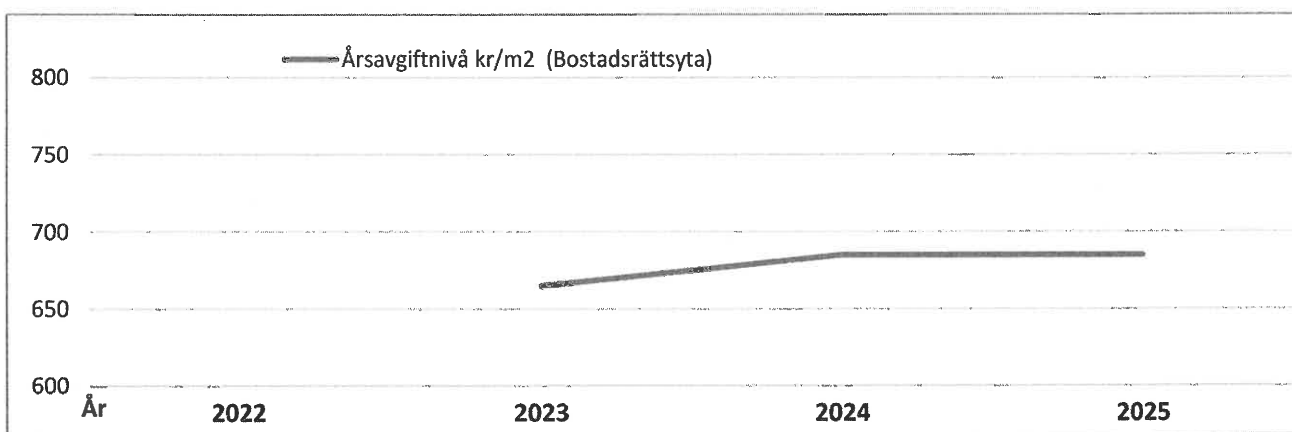
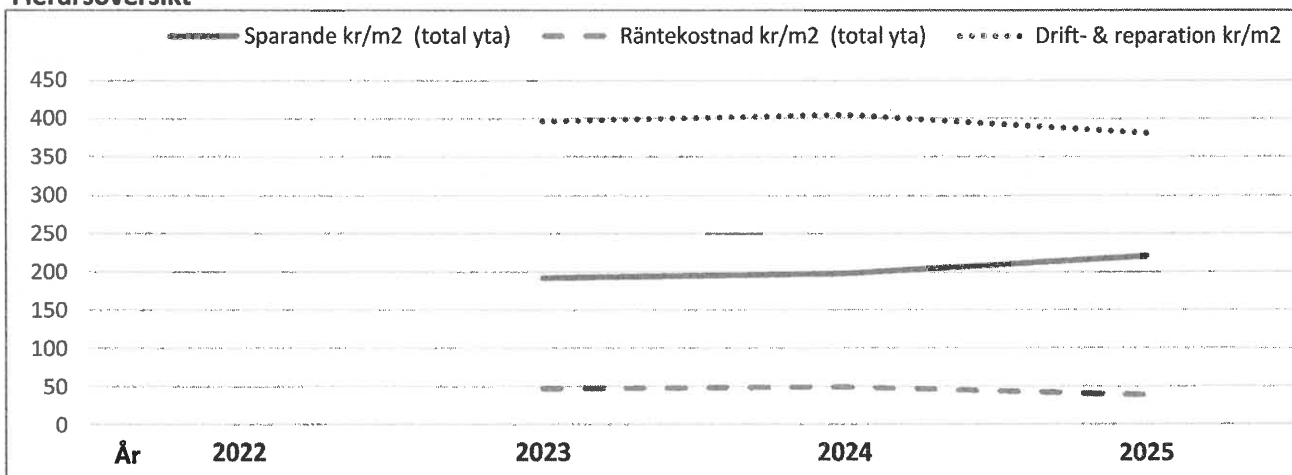
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2025.

För 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1%. Även lokaler höjs med 1%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		2 623	2 604	2 607	2 500	2 445
Resultat		261	228	326	-107	471
Balansomslutning		9 199	9 665	9 991		
Soliditet		46%	41%	38%	33%	32%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		685	685	665		
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		93%	94%	91%		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		499	316	295		
Sparande kr/m2 (total yta) ²⁾		220	198	192		
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		54	51	51		
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		300	296	232		
Drift- & reparationskostnader kr/m2 (total yta)		382	405	396		
Energikostnad kr/m2 (total yta) ³⁾		178	202	187		

Räntekostnad kr/m ² (total yta)	39	49	47
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	1 177	1 345	1 477
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	1 287	1 470	1 615
Lån / taxeringsvärde	17%	20%	22%
Räntekänslighet	4) 1,9%	2,1%	2,4%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2025	2024	2023
Årsavgifter		2 441	2 441	2370
Övriga intäkter		182	163	237
Drift, reparation & personalkostnader		-1 619	-1 702	-1677
Räntor		-145	-132	-181
Amortering	*	-150	-254	-254
Avsättning framtida underhåll		-210	-200	-200
SUMMA		499	316	295

* Senaste årets amortering motsvarar: 3,3% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	108 200	1 153 426	2 499 917	228 219	3 989 762
Disposition			228 219	-228 219	0
Avsättning yttre fond		210 000	-210 000		0
Uttag yttre fond		-194 319	194 319		0
Årets resultat				260 779	260 779
Årets slut	108 200	1 169 107	2 712 455	260 779	4 250 541

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	2 728 135,83
Årets resultat	260 779,40
Avsättning till yttre underhållsfond	-210 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	194 319,00
Summa	2 973 234,23

Styrelsen föreslår att 2 973 234,23 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	2 622 989 2 622 989	2 604 267 2 604 267
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 330 032	-1 503 391
Reparationer	3	-157 269	-74 279
Periodiskt underhåll	4	-194 319	-141 232
Personalkostnader	5	-131 507	-124 210
Avskrivningar	6	-403 735 -2 216 861	-400 591 -2 243 703
Rörelseresultat		406 128	360 564
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		5 034	58 913
Räntekostnader och liknande poster		-150 382 -145 348	-191 258 -132 345
Årets resultat		260 779	228 219
Årets resultat enligt ovan		260 779	228 219
Avsättning till fond för yttre underhåll		-210 000	-200 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		194 319	141 232
Resultat efter disposition av underhåll		245 098	169 451

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

6 803 355

6 455 304

Maskiner, inventarier & installationer

8

129 090

171 074

6 932 445

6 626 378

Summa anläggningstillgångar

6 932 445

6 626 378

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

-1 433

-1 433

Övriga kortfristiga fordringar

8 817

8 606

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

113 578

108 932

Summa kortfristiga fordringar

120 962

116 105

Kassa och bank

2 145 612

2 922 234

Summa kassa och bank

2 145 612

2 922 234

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 266 574

3 038 339

SUMMA TILLGÅNGAR

9 199 019

9 664 717

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

108 200

108 200

Yttre underhållsfond

1 169 107

1 153 426

1 277 307

1 261 626

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 712 455

2 499 917

Årets resultat

260 779

228 219

2 973 234

2 728 136

Summa eget kapital

4 250 541

3 989 762

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

3 140 625

0

3 140 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

4 587 125

2 099 000

Inre reparationsfond

21 573

21 573

Leverantörsskulder

17 307

76 785

Skatteskulder

11 089

10 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

311 384

326 252

4 948 478

2 534 330

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 199 019

9 664 717

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	406 128	360 564
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	403 735	400 591
Erhållen ränta	5 034	58 913
Erlagd ränta	-150 382	-191 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	664 514	628 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-4 857	-4 532
Kortfristiga skulder - förändring	-73 977	-36 325
	-78 834	-40 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	585 680	587 953
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-709 802	0
Pågående arbete	0	15 735
	-709 802	15 735
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-652 500	-517 884
	-652 500	-517 884
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-1 362 302	-502 149
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-776 622	85 804
Likvida medel vid årets början	2 922 234	2 836 429
Likvida medel vid årets slut	2 145 612	2 922 234

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	10 - 40 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	2,92%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter lokaler		86 520	86 520
Hysesintäkter garage, p-plats mm		59 916	59 922
Årsavgifter		2 441 472	2 441 472
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		16 404	6 114
Övriga intäkter		18 677	10 239
		2 622 989	2 604 267

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-279 844	-294 767
Snöröjning		-26 357	-56 567
Elavgifter		-74 828	-72 364
Värme		-462 676	-550 200
Vatten		-157 726	-163 954
Renhållning		-63 621	-56 002
Obligatoriska besiktningar		-1 296	-1 221
Fastighetsförsäkring		-39 049	-42 828
Fastighetsskatt		-85 540	-85 520
Förbrukningsinventar-/material		-5 482	-51 478
Tele, post- och bankkostnader		-17 593	-14 175
Administrativt förvaltningsavtal		-90 316	-57 332
Redovisningstjänster		0	-38 481
Extern revisor		-8 125	-7 375
Övriga förvaltningskostnader		-17 579	-11 127
		-1 330 032	-1 503 391

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-17 334	-21 898
Reparation gemensamma utrymmen		-23 252	0
Reparation installationer		-45 529	-26 649
Reparation byggnader		-25 736	-1 653
Reparation utvändigt		-45 418	-24 079
		-157 269	-74 279

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-194 319	-141 232
		-194 319	-141 232

Personalkostnader	Not 5		
Löner		-10 200	-8 100
Vicevärd		-39 600	-39 600
Arvode styrelsen		-53 730	-49 730
Bil- och kostnadsersättningar		-415	-150
Sociala och andra avgifter		-27 562	-26 630
		-131 507	-124 210

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivning på förbättringar		-347 554	-347 554
Avskrivning på maskiner & inventarier		-41 984	-53 037
Avskrivning på markanläggning		-14 197	0
		-403 735	-400 591

Byggnader och mark	Not 7					
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung		225 000	0	0	225 000	
Byggnad urspr	Rak	1 930 000	-1 930 000	0	0	
Stambyte, vind	Rak	5 536 250	-4 755 202	-193 769	587 279	
Balkongbyte	Rak	6 151 396	-702 140	-153 785	5 295 471	
Avskrivna	Rak	3 897 452	-3 897 452	0	0	
Markarbete	Rak	709 802	0	-14 197	695 605	
Summa		18 449 900	-11 284 794	-361 751	6 803 355	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2025	År 2024
Vid årets början	17 515 098	17 515 098
Årets anskaffning	709 802	0
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 449 900	17 740 098

Ingående avskrivningar	-11 284 794	-10 937 240
Årets avskrivningar enligt plan	-361 751	-347 554
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-11 646 545	-11 284 794

Utgående redovisat värde	6 803 355	6 455 304
---------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde byggnader:	21 353 000	21 151 000
	Taxeringsvärde mark:	6 241 000	5 461 000
	Totalt taxeringsvärde:	27 594 000	26 612 000

Maskiner och inventarier	Not 8		
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg		1 048 165	1 292 636
Utrangering		0	-244 471
Årets anskaffning			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		1 048 165	1 048 165
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar			
Inventarier och verktyg		-877 091	-1 068 525
Utrangering		0	244 471
Årets avskrivningar			
Inventarier och verktyg		-41 984	-53 037
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-919 075	-877 091
Restvärde enligt plan vid årets slut		129 090	171 074

Långfristiga skulder kreditinstitut Not 9

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2025	Skuld År 2024
Stadshypotek			0 kr	502 500 kr
S-M Sparbank	Rörlig	2,77%	1 559 000 kr	1 596 500 kr
Stadshypotek	2026-01-30	1,58%	1 518 750 kr	1 593 750 kr
Stadshypotek	2026-01-30	4,10%	1 509 375 kr	1 546 875 kr
	Snittränta	2,81%	4 587 125 kr	5 239 625 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 150 000 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 3 837 125 kr

Långfristiga skulder 0 kr

Kortfristiga skulder 4 587 125 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter****Not 10****År 2025****År 2024**

Upplupna räntekostnader	7 157	8 711
Upplupna kostnader	110 606	109 383
Förutbetalda hyresintäkter	193 621	208 158
	311 384	326 252

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser****Not 11**

Pantbrev i fastighet	8 428 000	8 428 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 8 / 4 2026

Sölvesborg

2026 -04-09

Julia Püschl

Daniel Hougård

Pekka Koskela

Eva Nielsen

Inger Hougård

Min revisionsberättelse har avgivits

2026 -05-08

Knut Hessbo

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lejonet

Org. nr: 736200-0718

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Lejonet** för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen, räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning på grundval av min revision.

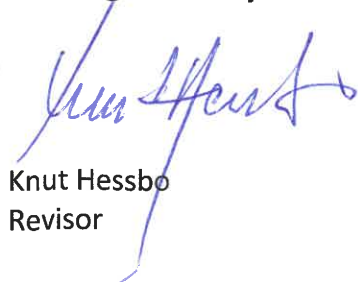
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar också att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår vidare att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsredovisningen och bokslutet per 2025-12-31 fastställs.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar varför jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Jämshög den 8 maj 2026



Knut Hessbo
Revisor