Årsredovisning

för

Brf Lejongapet 16

716443-9197

Räkenskapsåret

2025

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Styrelsen för Brf Lejongapet 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Studenten 4	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarnas försäkringsbolag. Försäkringsnummer 350-218948-10 avtalsperiod 20251201 -20261130 Försäkringsgivare är Folksam via Proinova Agency AB (0771-875500)

Byggnadens uppvärmning av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes år 1938 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 661 kvadratmeter, varav 661 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 0 kvadratmeter utgör lokalyta. I fastigheten finns också källarförråd samt inredd tvättstuga.

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	9	4	0

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning-fjärrvärmecentral	Fastighetsägarna
Teknisk Jour	Fastighetsägarna
Lägenhetsförteckning	BSafe (tidigare Valorem Ekonomi)
Ekonomisk förvaltning	BSafe (tidigare Valorem Ekonomi)

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Jonas Lindberg	Ordinarie	Intern

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Stamspolning	2025	
Torkskåp utbytt	2025	

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Nya sopkärl	2024	
Ventilationsrengöring	2023	
OVK	2022	
Fjärrvärmecentralen byts ut	2022	
Tvättmaskiner utbytt	2021	
Målning av trapphus och källare	2021	
Nya éntreportar installerade	2020	
Brandvarnare installerade	2017	Brandvarnare installerade i trapphus och källare
Energibesiktning	2017	
Takbesiktning	2017	Takbesiktning och mindre takreparationer
Spolning avlopp i lgh.	2016	
OVK besiktning	2016	
Bredbandsanslutning	2015	Gruppanslutning alla lägenheter
Relining	2015	Avloppsstammar i bottenplattan
Nya elstammar	2011	Totalrenovering av fastighetens elsystem
Nya balkonger	2006	
Omputsning av fasad	2006	Totalrenovering av fasaden
Omläggning av tak	2005	Renovering av befintligt tak
Rörstambyte	2003-2004	

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen höjde avgiften med 10% from 1 januari 2025.
Gemensam städdag, våren
Gemensam städdag, hösten

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Sedvanliga reparationer och underhåll. Föreningen kommer under 2026 övergå till redovisning enligt K3.

Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket

Tomträttsavgäld: Avtalet för tomträttsavgälden är tecknat för 9 år framåt. Den nya tomträttsavgälden började gälla 2019-04-01 och innebär därefter en höjning på 5 års sikt med totalt 62 800 kr per år varav 40 % justeras år 1.

Upplysning vid förlust

Årets förlust på - 79 771 kr beror i stor del på inflation och högre ränta. Föreningens justerade Resultat innan avskrivningar är positivt + 41 574 kr.
Föreningen höjde avgifterna med 10% 1 januari 2025.

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 17

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 0

Antalet medlemmar vid årets slut 17

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen
Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Johanna Viberg	Ordförande
Lena Enström-Björklund	Ledamot
Josefine Stengård	Ledamot
Hugo Sandelius	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Josefine Stengård och Hugo Sandelius

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 6 sammanträden inberäknat årsmötet

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	766	700	705	637
Resultat efter finansiella poster	-80	-64	-25	-23
Soliditet (%)	61,8	61,7	61,9	61,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 101	1 000	1 000	910
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 342	5 402	5 463	5 523
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 342	5 402	5 463	5 523
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	134	234	161
Räntekänslighet (%)	4,9	5,4	5,5	6,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	360	350	305	281
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,0	94,4	94,4	94,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Det är en differens i Sparande per kvm tidigare år på grund av att underhållet då ej var medräknat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Kapital-tillskott**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	5 497 606	1 299 988	245 751	-878 627	-63 528	**6 101 190**
Årets Avsättning			58 800	-58 800		**0**
Årets Uttag			-42 408	42 408		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-63 528	63 528	**0**
Årets resultat					-79 771	**-79 771**
Belopp vid årets utgång	**5 497 606**	**1 299 988**	**262 143**	**-958 547**	**-79 771**	**6 021 419**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-958 547
årets förlust	-79 771
	-1 038 318
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 038 318
	-1 038 318

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	765 960	700 367
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**765 960**	**700 367**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-613 210	-550 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 345	-132 739
Summa rörelsekostnader		**-734 555**	**-683 477**
Rörelseresultat		**31 405**	**16 891**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 730	11 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 905	-91 458
Summa finansiella poster		**-111 175**	**-80 419**
Resultat efter finansiella poster		**-79 771**	**-63 528**
Resultat före skatt		**-79 771**	**-63 528**
Årets resultat		**-79 771**	**-63 528**

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	9 224 774	9 338 569
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	45 300	52 850
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 270 074**	**9 391 419**
Summa anläggningstillgångar		**9 270 074**	**9 391 419**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 528	8 878
Övriga fordringar		23 165	22 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	60 720	59 781
Summa kortfristiga fordringar		**92 413**	**91 449**
Kassa och bank			
Kassa och bank		383 109	404 533
Summa kassa och bank		**383 109**	**404 533**
Summa omsättningstillgångar		**475 522**	**495 982**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 745 596**	**9 887 401**

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 497 606	5 497 606
Förlagsinsatser		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond		299 988	299 988
Fond för yttre underhåll		262 143	245 751
Summa bundet eget kapital		**7 059 737**	**7 043 345**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-958 547	-878 626
Årets resultat		-79 771	-63 528
Summa fritt eget kapital		**-1 038 318**	**-942 154**
Summa eget kapital		**6 021 419**	**6 101 191**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 260 000	3 571 000
Summa långfristiga skulder		**1 260 000**	**3 571 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 271 000	0
Leverantörsskulder		23 139	48 723
Skatteskulder		46 956	45 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	123 082	121 421
Summa kortfristiga skulder		**2 464 177**	**215 210**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 745 596**	**9 887 401**

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		31 405	16 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		121 345	132 739
Erhållen ränta		5 730	11 039
Erlagd ränta		-116 759	-95 110
Skatteförändring		1 515	606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**43 236**	**66 165**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		350	-8 878
Förändring av kortfristiga fordringar		-939	-1 366
Förändring av leverantörsskulder		-25 584	20 620
Förändring av kortfristiga skulder		1 513	7 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**18 576**	**84 130**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amorteringar		-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-40 000**	**-40 000**
Årets kassaflöde		**-21 424**	**44 130**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		404 533	360 404
Likvida medel vid årets slut		**383 109**	**404 534**

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,7%
-Fastighetsförbättringar	1-7%
-Maskiner och inventarier	20%

Mark skrivs inte av

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	727 436	661 301
Intäkter bredband	38 501	38 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	525
Öres- och kronutjämning	23	41
	765 960	**700 367**

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och abonnemang för tv.

Not 2 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	22 788	21 264
Löpande reparationer	0	2 744
Periodiskt underhåll	42 408	19 499
Fjärrvärme	173 902	172 775
El	17 953	17 309
Vatten	45 929	41 344
Sophämtning	34 165	32 240
Försäkringspremier	17 630	16 578
Tomträttsavgäld	107 000	107 000
Bredband	35 532	35 531
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt	24 136	22 820
Kameral förvaltning (avtal)	32 156	30 676
Övriga förvaltningskostnader	20 511	20 111
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	5 681
Bankavgifter	4 861	3 125
Övriga kostnader	1 896	2 040
Juridik/Advokatkostnader	26 570	0
	613 210	**550 737**

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 241 633	11 241 633
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 241 633**	**11 241 633**
Ingående avskrivningar	-1 903 064	-1 777 875
Årets avskrivningar	-113 795	-125 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 016 859**	**-1 903 064**
Utgående redovisat värde	**9 224 774**	**9 338 569**
Taxeringsvärden byggnader	9 000 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	11 800 000
	19 600 000	**19 200 000**

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 735	159 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**159 735**	**159 735**
Ingående avskrivningar	-106 885	-99 335
Årets avskrivningar	-7 550	-7 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-114 435**	**-106 885**
Utgående redovisat värde	**45 300**	**52 850**

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	16 731	16 109
Kameral förvaltning	8 356	8 039
Tomträttsavgäld	26 750	26 750
Bredband	8 883	8 883
	60 720	**59 781**

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,626	2026-03-28	1 771 000	1 771 000
SHB 855202	1,410	2026-03-02	500 000	500 000
SHB 488183	3,759	2027-06-01	1 260 000	1 300 000
			3 531 000	**3 571 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			2 271 000	2 271 000

De lån som förfaller under 2026 räknas som kortfristiga, men föreningen ser det som troligt att de på förfallodagen kommer att läggas om. Under året har amortering skett med 40 000 kr. Under nästa 5 år beräknas föreningens skuld amorteras med 200 000 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	5 500 000	**5 500 000**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta	5 557	5 411
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	63 824	63 824
El	1 508	1 629
Värme	23 153	23 434
Vatten	7 673	6 895
Avfall	5 013	4 429
Bokslut och ÅR	16 353	15 800
	123 081	**121 422**

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-16

Ort och datum

Johanna Viberg
Ledamot

Hugo Sandelius
Ledamot

Lena Enström-Björklund
Ledamot

Josefine Stengård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Lindberg
Intern Revisor

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-09 06:13:48 UTC+00:00

LENA ENSTRÖM BJÖRKLUND

SE BankID - 502e5beb-ec7f-485f-aa9a-894ede5b65a7

2026-04-09 16:06:52 UTC+00:00

Johanna Viberg

SE BankID - cc85fe00-08ce-40f9-a6b1-bad3902a41bf

2026-04-12 12:30:33 UTC+00:00

JOSEFINE STENGÅRD

SE BankID - 4b07c2e5-f4b2-4b1a-ba62-ccee93720c3b

2026-04-19 11:57:51 UTC+00:00

HUGO SANDELIUS

SE BankID - fb47877a-8479-4c44-896d-5a1d6343eab2

2026-04-21 09:57:40 UTC+00:00

JONAS LINDBERG

SE BankID - 80481e4a-01f9-4cd7-8d01-e2adbe029fa5

Document ID: aad3395c-bec9-4e7e-9781-335ea2f71e5a