

# Årsredovisning

---

## BRF LEJONET NR 5

748000-0244

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LEJONET NR 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Kassaflödesanalys      | 8      |
| - Noter                  | 9 - 12 |
| - Underskrifter          | 12     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Föreningen och fastigheten bildades 1944. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lejonet 5 i Skurup. Föreningen består av 16st lägenheter.

Föreningen har 21st boendes i fastigheten, varav 16st är fullvärdiga medlemmar, fördelade på 16st lägenheter.

## Styrelsen

Styrelsens har från och med 2023-05-08 haft följande sammansättning:

---

|                     |                     |                 |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| Ordinarie ledamöter | Rasmus Licazzo 🇸🇪   | Ordförande      |
|                     | Simon Larsson 🇸🇪    | Vice ordförande |
|                     | Måns Olsson 🇸🇪      | Kassör          |
|                     | Helena Widerberg 🇸🇪 | Sekreterare     |
|                     | Louise Mattsson 🇸🇪  | Ledamot         |
| Suppleanter         | André Leijongård 🇸🇪 |                 |
|                     | Pontus Andersson 🇸🇪 |                 |

Föreningens firma har tecknats av Rasmus Licazzo, Simon Larsson, Måns Olsson, Helena Widerberg och Louise Mattsson.

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Revisor          | Miro Nizic 🇸🇪          |
| Revisorsuppleant | Christoffer Viklund 🇸🇪 |

## Sammanträde

Ordinarie föreningsstämma avhölls 20230507. Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden. Förutom detta har ett kortare extra styrelsemöte hållits.

## Väsentliga händelser

### LÄGENHETSÖVERLÄTSELER

Under verksamhetsåret har två lägenheter överlåtits. Inga lägenheter har återlämnats till föreningen.

### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Administration har skötts av styrelsen och föreningen och dess medlemmar har svarat för fastighetsskötseln. Underhållsplanen som gjordes 2020 gäller i 10 år framåt.

### ARVRODEN

På föreningsstämman 20230507 beslutades det om att styrelsen skulle erhålla ett halvt prisbasbelopp för verksamhetsåret som passerat. De ska fördela detta sinsemellan enligt överenskommelse inom styrelsen.

**MÅNADSAVGIFT**

Månadsavgiften för 2023-2024 har förändrats då prishöjningar präglat leverantörer. Höjning av hyran har diskuterats under verksamhetsårets gång.

**STYRELSENS ARBETE UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningen har genomfört en ombesiktning av OVK som underkändes. Detta har inte gjort att föreningen fått några viten eller dylikt.

Föreningen har införskaffat och monterat nya brandsläckare, brandfilter och brandlarm i båda trappuppgångarna samt i källaren.

Föreningen har införskaffat ny tvättmaskin och torktumlare (PODAB). I tvättstugan har det även monterats nya torkställningar och införskaffats en soptunna, rengöringsmedel, fiberhanddukar m.m som möjliggjort för medlemmar att städa och hålla rent i tvättstugan.

Föreningen har reparerat en källarruta som utsatts för skadegörelse. Bedrevs ej som ett försäkringsärende då det kostade mindre än självriskan.

**LÅN**

Föreningen har fyra lån, varav tre är bundna. Ett av dessa kommer behöva omförhandlas då bindningstiden går ut under 2024. Ett lån är på rörlig ränta (20240402 är den för tillfället på 4,66%.)

**FÖRSÄKRING**

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. Under året har de avhjälpt oss med en brand på en balkong i en av lägenheterna och en vattenläcka i ett badrum.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|  | <b>2301-2312</b> | <b>2201-2212</b> | <b>2101-2112</b> | <b>2001-2012</b> |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning  | 656 109          | 614 737          | 519 251          | 487 711          |
| Resultat efter finansiella poster                        | 330 672          | 2 582            | -1 483 778       | 61 249           |
| Soliditet %  | -111             | -144             | -140             | -67              |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 743              |                  |                  |                  |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 5 121            |                  |                  |                  |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 317              |                  |                  |                  |
| Räntekänslighet %  | 6,9              |                  |                  |                  |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 212              |                  |                  |                  |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 5 121            |                  |                  |                  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 69               |                  |                  |                  |

Det är första året i K3, jämförelse siffror på flerårsöversikten saknas.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | -2 643 196                     | 2 582                     |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             | 2 582                          | -2 582                    |
| Årets resultat                                      |                                | 253 643                   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>-2 640 614</b>              | <b>253 643</b>            |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 640 614        |
| Årets resultat      | 253 643           |
| <i>Summa</i>        | <i>-2 386 971</i> |

*Förslag till disposition:*

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 386 971        |
| <i>Summa</i>            | <i>-2 386 971</i> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

# RESULTATRÄKNING

1

|   |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |   |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 2 | 656 109                  | 614 737                  |
| Övriga rörelseintäkter  |   | 279 647                  | 10 078                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>935 756</b>           | <b>624 815</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |   |                          |                          |
| Råvaror och förnödenheter   |   | -382 414                 | -462 940                 |
| Handelsvaror  | 3 | -                        | -5 738                   |
| Övriga externa kostnader  | 4 | -109 430                 | -68 494                  |
| Personalkostnader   | 5 | -44 685                  | -14 358                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -16 697                  | -9 923                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |   | <b>-553 226</b>          | <b>-561 453</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |   | <b>382 530</b>           | <b>63 362</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 8 154                    | 186                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -60 012                  | -60 966                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |   | <b>-51 858</b>           | <b>-60 780</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>330 672</b>           | <b>2 582</b>             |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |   |                          |                          |
| Förändring av överavskrivning   |   | -77 029                  | -                        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |   | <b>-77 029</b>           | <b>-</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>  |   | <b>253 643</b>           | <b>2 582</b>             |
| <b>Årets resultat</b>   |   | <b>253 643</b>           | <b>2 582</b>             |

# BALANSRÄKNING

1

2023-12-31 2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |   |                  |                  |
|---|---|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | 6 | 1 314 723        | 1 324 556        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 272 781          | –                |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>1 587 504</i> | <i>1 324 556</i> |

### Summa anläggningstillgångar

1 587 504 1 324 556

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |  |               |            |
|--|--|---------------|------------|
| Kundfordringar                               |  | 6 314         | 100        |
| Övriga fordringar                            |  | –             | 3          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 6 574         | –          |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |  | <i>12 888</i> | <i>103</i> |

#### Kassa och bank

|                             |  |                |                |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank              |  | 494 983        | 511 325        |
| <i>Summa kassa och bank</i> |  | <i>494 983</i> | <i>511 325</i> |

### Summa omsättningstillgångar

507 871 511 428

## SUMMA TILLGÅNGAR

2 095 375 1 835 984

|  |          | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |          |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |          |                   |                   |
| Inbetalda insatser och insatsemissioner      |          | -2 640 614        | -2 643 196        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |          | -2 640 614        | -2 643 196        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |          |                   |                   |
| Årets resultat                               |          | 253 643           | 2 582             |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |          | 253 643           | 2 582             |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |          | <b>-2 386 971</b> | <b>-2 640 614</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |          |                   |                   |
|  | <b>8</b> |                   |                   |
| Akkumulerade överavskrivningar               |          | 77 029            | -                 |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |          | <b>77 029</b>     | <b>-</b>          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |          |                   |                   |
| Checkräkningskredit                          |          | 92 500            | 93 500            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9        | 2 655 000         | 2 685 000         |
| Skulder till koncernföretag                  |          | 1 661 750         | 1 678 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |          | <b>4 409 250</b>  | <b>4 457 250</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |          |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |          | -14 864           | -                 |
| Aktuella skatteskulder                       |          | -166              | -166              |
| Övriga skulder                               |          | 526               | 526               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |          | 10 571            | 18 988            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |          | <b>-3 933</b>     | <b>19 348</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |          | <b>2 095 375</b>  | <b>1 835 984</b>  |

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

## Den löpande verksamheten

|   |                |
|---|----------------|
| Rörelseresultat   | 382 530        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |                |
| - Avskrivningar   | -77 029        |
| Erhållen ränta  | 8 154          |
| Erlagd ränta  | -60 012        |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>253 643</i> |
| Förändringar i rörelsekapital   |                |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | -15 059        |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  | -23 281        |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **215 303**

## Investeringsverksamheten

|   |          |
|---|----------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -279 645 |
|---|----------|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-279 645**

## Finansieringsverksamheten

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Amortering av lån | 48 000 |
|-------------------|--------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **48 000**

**Årets kassaflöde** **-16 342**

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 511 325 |
| Likvida medel vid årets slut   | 494 983 |





## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

| Not 2 | Nettoomsättningens innehåll                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------|---|----------------|----------------|
|       | Månadsavgifter                              | 639 613        | 600 842        |
|       | Intäkter parkering                          | 15 500         | 13 900         |
|       | Övriga ersättningar och intäkter, TV, fiber | 276 984        | 6 238          |
|       | Ej deltagit i städdag                       | 3 750          | 3 750          |
|       | Påminnelseavgift, öresjustering             | -91            | 85             |
|       | <b>Summa</b>                                | <b>935 756</b> | <b>624 815</b> |

| Not 3 | Driftskostnader     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------|---------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetsskötsel   | 0              | 5 738          |
|       | Reparationer        | 3 125          | 10 994         |
|       | Reparationer VA     | 13 354         | 175 501        |
|       | El                  | 13 000         | 11 792         |
|       | Uppvärmning         | 106 371        | 123 596        |
|       | Vatten              | 29 715         | 34 505         |
|       | Avfall, renhållning | 33 186         | 26 151         |
|       | Försäkring          | 54 897         | 25 748         |
|       | Kabel TV            | 108 582        | 34 468         |
|       | Fastighetsskatt     | 20 184         | 20 184         |
|       |                     | <b>382 414</b> | <b>468 677</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-------|--------------------------|----------------|---------------|
|       | Förbrukningsinventarer   | 10 199         | 4 788         |
|       | Programvaror             | 3 675          | 2 871         |
|       | Förbrukningsmaterial     | 0              | 2 521         |
|       | Kontorsmaterial          | 964            | 0             |
|       | Bokföring                | 16 341         | 10 787        |
|       | Bankkostnad              | 2 019          | 1 948         |
|       | Advokatkostnader         | 5 052          | 38 938        |
|       | Föreningsavgifter        | 4 390          | 4 320         |
|       | Övriga externa kostnader | 66 790         | 2 321         |
|       |                          | <b>109 430</b> | <b>68 494</b> |

| Not 5 | Personal  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------|---|---------------|---------------|
|       | <i>Löner och andra ersättningar</i>                                       |               |               |
|       | Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare                        | 24 150        | 0             |
|       | Övriga anställda  | 9 857         | 10 928        |
|       | <i>Totala löner och andra ersättningar</i>                                | <i>34 007</i> | <i>10 928</i> |
|       | <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                            |               |               |
|       | Sociala kostnader   | 10 678        | 3 430         |
|       | <i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i> | <i>44 685</i> | <i>14 358</i> |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>   |               |               |
|       | Kvinnor   | 1             | 1             |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>   | <i>1</i>      | <i>1</i>      |
|       | <i>Könsfördelning i företagets styrelse</i>                               |               |               |
|       | Män   | 5             | 6             |
|       | Kvinnor   | 2             | 1             |

| Not 6 | Byggnader och mark                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------|---|------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                   | 1 344 471        | 1 344 471        |
|       | Utgående anskaffningsvärden                   | 1 344 471        | 1 344 471        |
|       | Ingående avskrivningar                        | -19 915          | -9 992           |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>          |                  |                  |
|       | Årets avskrivningar                           | -9 833           | -9 923           |
|       | Utgående avskrivningar                        | -29 748          | -19 915          |
|       | <b>Redovisat värde</b>                        | <b>1 314 723</b> | <b>1 324 556</b> |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>     |                  |                  |
|       | Inköp   | 279 645          | -                |
|       | Utgående anskaffningsvärden                   | 279 645          | -                |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>          |                  |                  |
|       | Årets avskrivningar                           | -6 864           | -                |
|       | Utgående avskrivningar                        | -6 864           | -                |
|       | <b>Redovisat värde</b>                        | <b>272 781</b>   | <b>-</b>         |
| Not 8 | Obeskattade reserver                          | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|       | <i>Ackumulerade överavskrivningar</i>         |                  |                  |
|       | Överavskrivningar på maskiner och inventarier | -77 029          | -                |
|       | <i>Summa ackumulerade överavskrivningar</i>   | <i>-77 029</i>   | <i>-</i>         |
|       | <i>Summa obeskattade reserver</i>             | <i>-77 029</i>   | <i>-</i>         |

## Not 9 Övriga skulder kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Ränteändring | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------|-------------|--------------|------------|------------|
| HB 598102 | 4,660       | 2024-04-02   | -92 500    | -93 500    |
| HB 458085 | 1,600       | 2024-01-01   | -1 655 000 | -1 685 000 |
| HB 449430 | 1,220       | 2024-01-01   | -1 000 000 | -1 000 000 |
| HB 436948 | 1,050       | 2024-01-01   | -1 661 750 | -1 678 750 |

## UNDERSKRIFTER

Skurup

Rasmus Licazzo Olofsson  
2024-05-06



Helena Widerberg  
2024-05-06



Måns Olsson  
2024-05-06



Simon Larsson  
2024-05-06



Louise Mattsson  
2024-05-06



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06



Miro Nizic  
Revisor