

BRF Lejonet



Årsredovisning Räkenskapsåret 2023

Innehåller kallelse till BRF Lejonets årsstämma 2024

Kallelse till Brf Lejonets årsmöte 2024

Härmed kallas Du som medlem i Bostadsrättsföreningen Lejonet till årsmöte.

Tid: måndag den 27:e maj 2024, kl. 18:15.

Plats: Restaurang Blekingeporten, Skånevägen 32 (fd Rundella) i Sölvesborg

Då Restaurang Blekingeporten ligger så pass nära så kommer ingen busstransport att anordnas per automatik. Istället får ni kryssa i nedan om transport önskas.

Vi hoppas att så många som möjligt kan och vill komma. Det är årets viktigaste möte för Dig som har en bostadsrätt, och ett bra tillfälle att träffa föreningens medlemmar och göra din röst hörd. Efter mötet äter vi traditionsenligt en god middag tillsammans.

Anmälan lämnas i Brf Lejonets postfack i 2B **senast** onsdag den 22:e maj.

VÄLKOMNA!

Dagordning för ordinarie föreningsstämma Brf Lejonet

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Godkännande av dagordningen
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
16. Val av ordförande på ett år och val av övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmäld motion enligt 20§ samt andra ärenden påkallade av lag eller stadgarna
20. Stämmans avslutande



Jag /Vi kommer till föreningsstämman den 27:e maj

Namn _____ Lägenhetsnr. _____

Antal personer _____

Jag/Vi önskar följande förtäring. Vänligen fyll i antal i nedanstående ruta och om du önskar transport:

Alternativ 1, Varmrökt lax, romsås och kokt potatis inklusive läsk / lättöl / vatten

Alternativ 2, Helstekt kalvfilé, choronsås och råstekt potatis inklusive läsk / lättöl / vatten

Transport, jag/vi önskar transport till/från Restaurang Blekingeporten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lejonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Lejonet är ett privatbostadsföretag som innehar fastigheterna Förrådet 3 och Lejonet 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har 3 bostadshus med adress Munkvägen 1 A-B och Munkvägen 2 A-D.

Föreningen innehar marken med äganderätt.
Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Glenn Ernström	Ordförande
Pekka Koskela	Vice Ordförande
Daniel Hougaard	Sekreterare
Inger Hougaard	Ledamot
Eva Nielsen	Ledamot

Suppleanter har varit:
Ronny Arvidsson och Julia Püschl

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av Glenn Ernström, Daniel Hougaard, Pekka Koskela och Eva Nielsen.

Under räkenskapsåret har följande varit revisor: Knut Hessbo

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Vicevärd har under räkenskapsåret varit Daniel Hougaard. Fastighetsskötseln och snöröjningen samt trappstädningen har Riksbyggen ansvarat för. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ludvig & Co AB.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft åtta sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 14:e juni 2023.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Förrådet 3 och Lejonet 1 med 60 bostadslägenheter, 2 lokaler med hyresrätt, 13 garage och 20 bilplatser. Bostadslägenheterna har en total yta om 3565 kvm. Fastigheten är taxerad till 26 612 000 kronor, varav markvärde 5 461 000 kronor. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Blekinge.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade vid budgetmötet 2023 att låta avgifter och hyror vara oförändrade för år 2024. Men i mitten av december 2023 omprövades beslutet. Resultatet blev att avgifterna samt lokalerna höjs med 3% för 2024.

Föreningen har sitt säte i Sölvesborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avkalkningssystem har installerats, avsikten är att minska på kalket och därigenom också minska slitaget av våra avloppsrör och vattenledningar. Vidare har styrelsen koncentrerat sig på att minska på våra lån genom att i förtid lösa in ett lån samt avsätta en del av föreningens medel i ett fasträntekonto.

De nya balkongerna fyllde 5 år 2023 och i oktober genomfördes garantibesiktning av TBO och föreningens konsult Håkan Blissing. Planen är att anmärkningarna ska göras under 2024. OVK besiktning gjordes i december 2023. Vissa saker är föremål för åtgärd och planen är att dessa också utförs 2024.

Planen för 2024 är i övrigt att se över energiförbrukningen och fortsatt se över lånen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	63 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	5 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	5 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	63st

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 514	2 500	2 445	2 442	2 345
Resultat efter finansiella poster	326	-107	471	235	195
Soliditet (%)	38	33	32	28	26
Löner vicevärd och servicepersonal, kr	46 500	48 300	43 900	41 600	40 400
Styrelsearvoden, kr	56 230	55 830	57 464	67 396	65 500
Värmekostnad, kr	505 941	433 719	420 892	347 092	356 590
Antal överlåtelse	5	8	8	4	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	579	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 223	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 407	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	140	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	2	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 200	1 231 805	2 202 783	-107 354	3 435 434
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-307 354	107 354	0
Ianspråktagande av yttre fond		-527 746	527 746		0
Årets resultat				326 108	326 108
Belopp vid årets utgång	108 200	904 059	2 423 175	326 108	3 761 542

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 423 176
årets vinst	326 108
	2 749 284
disponeras så att	
omföring till yttre fond	0
reservering fond för yttre underhåll	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	2 549 284
	2 749 284

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 514 214	2 499 615
Övriga rörelseintäkter		92 880	13 573
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 607 094	2 513 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 335 412	-1 725 351
Övriga externa kostnader	3	-215 678	-161 975
Personalkostnader		-134 962	-135 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 931	-467 292
Summa rörelsekostnader		-2 099 983	-2 490 401
Rörelseresultat		507 111	22 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 314	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 317	-130 150
Summa finansiella poster		-181 003	-130 141
Resultat efter finansiella poster		326 108	-107 354
Resultat före skatt		326 108	-107 354
Årets resultat		326 108	-107 354

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark samt markanläggningar	4, 5	4 933 043	5 226 389
Bostads- och underhållslånepost	6	1 869 815	1 924 023
Inventarier, verktyg och installationer	7	224 111	119 302
Pågående utbyggnad avseende materiella anläggningar		15 735	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 042 704	7 269 714
Summa anläggningstillgångar		7 042 704	7 269 714
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112	0
Övriga fordringar		2 244	2 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	109 217	162 420
Summa kortfristiga fordringar		111 573	164 611
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 836 429	2 995 176
Summa kassa och bank		2 836 429	2 995 176
Summa omsättningstillgångar		2 948 002	3 159 787
SUMMA TILLGÅNGAR		9 990 706	10 429 501

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll		904 059	1 231 805
Summa bundet eget kapital		1 012 259	1 340 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 423 176	2 202 783
Årets resultat		326 108	-107 354
Summa fritt eget kapital		2 749 284	2 095 429
Summa eget kapital		3 761 543	3 435 434
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 490 000	6 129 921
Summa långfristiga skulder		5 490 000	6 129 921
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		267 509	389 212
Leverantörsskulder		104 355	112 070
Skatteskulder		11 327	9 137
Övriga skulder	10	25 574	25 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	330 398	328 639
Summa kortfristiga skulder		739 163	864 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 990 706	10 429 501

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-40 år
Markanläggningar	20 år
Bostads- och underhållslånepost	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 370 288	2 370 288
Hyror lokaler	84 000	71 004
Hyror garage och parkeringsplatser	59 926	58 323
	2 514 214	2 499 615

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fjärrvärme	505 941	433 719
El	67 304	90 352
Vatten	154 581	140 150
Renhållning, snöröjning	129 306	95 554
Fastighetsskötsel	268 306	241 232
Obl vent.kontroll	9 488	0
Försäkringspremier	44 384	42 532
Fastighetsskatt	85 520	85 520
Löpande underhåll	35 692	62 310
Underhåll inventarier	6 655	1 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 834	5 237
Periodiskt underhåll byggnad	9 401	527 746
	1 335 412	1 725 352

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon, datakommunikation och porto	13 376	10 867
Revisionsarvoden	7 250	6 875
Redovisningstjänster	111 876	107 564
Övriga förvaltningskostnader	11 466	6 963
Konsultarvoden och främmande tjänster	69 549	27 263
Bankkostnader	2 160	2 443
	215 677	161 975

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 514 320	11 514 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 514 320	11 514 320
Ingående avskrivningar	-6 512 931	-6 219 585
Årets avskrivningar	-293 346	-293 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 806 277	-6 512 931
Utgående redovisat värde	4 708 043	5 001 389

Not 5 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	675 000	675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	675 000	675 000
Ingående avskrivningar	-675 000	-675 000
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-675 000	-675 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Bostads- och underhållslånepost

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 325 778	5 325 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 325 778	5 325 778
Ingående avskrivningar	-3 401 755	-3 282 247
Årets avskrivningar	-54 208	-119 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 455 963	-3 401 755
Utgående redovisat värde	1 869 815	1 924 023

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 121 450	1 121 450
Inköp	171 186	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 292 636	1 121 450
Ingående avskrivningar	-1 002 148	-947 710
Årets avskrivningar	-66 377	-54 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 068 525	-1 002 148
Utgående redovisat värde	224 111	119 302

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar Blekinge	37 319	34 438
Bahnhof		1 494
Riksbyggen	66 389	60 308
Anticimex	5 509	5 167
LF Rättsskydd		61 013
	109 217	162 420

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek 162272	292 500	345 000
Stadshypotek 166777	1 696 875	1 734 375
Stadshypotek 166778	1 293 750	1 368 750
Stadshypotek 166776	1 396 875	1 434 375
	4 680 000	4 882 500

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inre reparationsfond	21 573	21 573
Personalskatt	2 205	1 905
Arbetsgivaravgifter	1 796	1 610
	25 574	25 088

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	21 376	16 070
Sölvesborgs Energi m m	109 690	104 663
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	199 332	207 778
	330 398	328 511

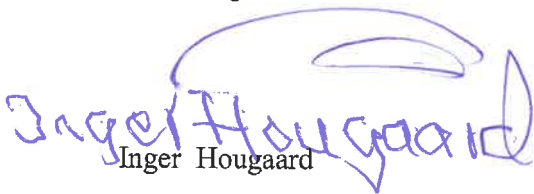
Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev	4 589 000	8 428 000
	4 589 000	8 428 000

Not 13 Rapport om årsredovisningen


För denna årsredovisning har rapport om årsredovisningen upprättats av:
Sarah Stankovic, Ludvig & Co AB
som är Auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Sölvesborg 240312


Inger Hougaard


Glenn Ernström


Eva Nielsen


Daniel Hougaard


Pekka Koskela

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5 2024


Knut Hessbo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lejonet.

Org nr: 736200-0718

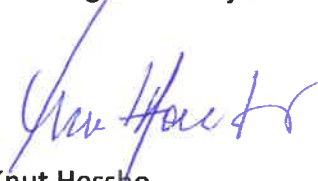
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Lejonet** för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen, räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens 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 fastställs.

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

Jämshög den 6 maj 2024



Knut Hessbo
Revisor