

# Årsredovisning 2023

## Brf Leporiden 1

769604-5173



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Leporiden 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning om negativt resultat .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>



## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Leporiden 1	2010	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är 1 020 500 kr per år och avtalet gäller till och med år 2024.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Byggnadsår är 1964 och värdeåret är 1974

Föreningen har 12 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 6 854 kvm och lokaler om 2 402 kvm. Totalytan inkl garage uppgår till 9 556 kvm.

### Lägenhetsfördelning

17 st	1 rum och kök
32 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr ut samtliga platser. I dagsläget är det kö till garageplatserna.





#### Styrelsens sammansättning

Jan Nilsson	Ordförande
Adam Frankel	Styrelseledamot
Annika Sundh Meiling	Styrelseledamot
Viviann Mogren	Styrelseledamot
Henrik Känngård	Styrelseledamot
Lars Möllenborg	Styrelseledamot
Bo Jansson	Styrelseledamot
Anders Nyström	Suppleant
Johanna Dahlström	Suppleant
Ann-Charlott Appelgren	Suppleant

#### Valberedning

Daniel Ericsson (sammanställande), Tore Berglund, Jane Almer

#### Firmateckning

Föreningen tecknas i förening av två ledamöter

#### Revisorer

Viktoria Ahlström	Auktoriserad revisor	Access Revision & Rådgivning
Sofie Lanér	Revisorssuppleant	Access Revision & Rådgivning

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny elservis, Ludvigsbergsgatan 1  
Gemensam el (IMD) infördes på Brännkyrkagatan 66  
Balkongrenovering och fördjupning av samtliga balkonger
- 2022** ● Byte av hissar, Ludvigsbergsgatan 5 och 7 och Gamla Lundagatan 1, nu samtliga hissar nya  
Byte av elservis, Brännkyrkagatan 66  
Renovering av trapphus, Ludvigsbergsgatan 1
- 2021** ● Byte av hissar, Ludvigsbergsgatan 1 och 3
- 2019** ● Energideklaration  
Ventilation affärslokaler
- 2018-2019** ● Brandskyddshöjande åtgärder

2018	●	Energieffektivisering o byte av en fläkt, Brännkyrkag. 66
2017	●	Hissbyte, Brännkyrkag. 66
2015-2016	●	Hissrenovering och reparation
2014-2017	●	Stambyte
2013	●	Byte av porttelefonsystem
2012-2014	●	Fönsterbyte
2011	●	Byte av lås

#### Planerade underhåll

2024	●	Fortsättning av trapphusrenovering
		Garagerenovering

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	FSS Fastighetsservice AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på att föreningen nu har färdigställt balkongrenoveringen där en stor del av detta blir en kostnad som belastar resultatet för 2023.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under året ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen samt nyupptagna lån.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10 % fr.o.m. 1 februari 2024.

##### Övriga uppgifter

Renovering och fördjupning av samtliga balkonger har utförts under året. Gemensam el (IMD) har installerats på Brännkyrkagatan 66.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 138 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 961 465	8 380 458	6 049 791	6 550 067
Resultat efter fin. poster	-14 424 691	-3 301 322	-7 811 060	-2 152 578
Soliditet (%)	77	84	81	82
Yttre fond	1 104 000	851 400	2 974 800	2 123 400
Taxeringsvärde	368 000 000	368 000 000	283 800 000	283 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	436	435	433	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	24,1	31,1	42,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 474	4 688	6 408	6 478
Skuldsättning per kvm totalyta	4 772	2 993	4 019	4 019
Sparande per kvm totalyta	326	195	-279	54
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	41	39	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	88	91	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	14	15	13
Energikostnad per kvm totalyta	167	143	144	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,58	1,02	0,73	0,97
Räntekänslighet (%)	17,13	10,97	15,05	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 47 679 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	168 601 456	-	-	168 601 456
Upplåtelseavgifter	49 135 584	-	-	49 135 584
Fond, yttre underhåll	851 400	-	252 600	1 104 000
Balanserat resultat	-32 395 666	-3 301 322	-252 600	-35 949 588
Årets resultat	-3 301 322	3 301 322	-14 424 691	-14 424 691
<b>Eget kapital</b>	<b>182 891 451</b>	<b>0</b>	<b>-14 424 691</b>	<b>168 466 761</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-35 949 588
Årets resultat	-14 424 691
<b>Totalt</b>	<b>-50 374 279</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 104 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 104 000
Balanseras i ny räkning	-50 374 279
	<b>-50 374 279</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 961 465	8 380 458
Övriga rörelseintäkter	3	63 672	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 025 137</b>	<b>8 380 459</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-20 472 016	-7 728 308
Övriga externa kostnader	8	-416 895	-749 574
Personalkostnader	9	-300 967	-300 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 572 464	-2 573 165
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 762 343</b>	<b>-11 351 489</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-12 737 206</b>	<b>-2 971 030</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 131	13 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 699 616	-343 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 687 485</b>	<b>-330 292</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-14 424 691</b>	<b>-3 301 322</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 424 691</b>	<b>-3 301 322</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	10	213 743 741	199 772 840
Pågående projekt	11	85 746	7 358 281
Maskiner, inventarier och installationer	12	555 051	15 550
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>214 384 538</b>	<b>207 146 671</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>214 384 538</b>	<b>207 146 671</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		613 026	527 415
Övriga fordringar		65 049	39 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	781 266	405 619
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 459 341</b>	<b>972 837</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 140 448	8 264 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 140 448</b>	<b>8 264 366</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 599 789</b>	<b>9 237 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 984 327</b>	<b>216 383 875</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		217 737 040	217 737 040
Fond för yttre underhåll		1 104 000	851 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>218 841 040</b>	<b>218 588 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-35 949 588	-32 395 666
Årets resultat		-14 424 691	-3 301 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-50 374 279</b>	<b>-35 696 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>168 466 761</b>	<b>182 891 451</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		1 560 750	1 560 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	45 600 000	28 600 000
Leverantörsskulder		745 795	1 934 332
Skatteskulder		62 498	57 017
Övriga kortfristiga skulder		228 473	91 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 320 050	1 249 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 956 816</b>	<b>31 931 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 984 327</b>	<b>216 383 875</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12 737 206</b>	<b>-2 971 030</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 572 464	2 573 165
	<b>-10 164 742</b>	<b>-397 865</b>
Erhållen ränta	8 600	9 187
Erlagd ränta	-1 676 893	-316 917
Erhållen utdelning	3 531	4 060
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-11 829 504</b>	<b>-701 535</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-486 504	-67 136
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-997 580	1 839 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-13 313 588</b>	<b>1 071 075</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 810 330	-4 392 982
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 810 330</b>	<b>-4 392 982</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	8 150 000
Upptagna lån	17 000 000	0
Amortering av lån	0	-10 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>17 000 000</b>	<b>-1 850 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-6 123 918</b>	<b>-5 171 907</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 264 366</b>	<b>13 436 273</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 140 448</b>	<b>8 264 366</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Leporiden 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %
Om- och tillbyggnad	2 %

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.



#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 661 552	2 654 846
Rabatt lokaler	-150 000	-604 616
Hysesintäkter, bostäder	1 088 090	1 045 815
Hysesintäkter, lokaler	5 341 537	4 911 078
Hysesintäkter, p-platser	352 603	347 796
El	137 657	0
Övriga intäkter	1 530 026	25 539
<b>Summa</b>	<b>10 961 465</b>	<b>8 380 458</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övrigt	-0	1
Elstöd	63 672	0
<b>Summa</b>	<b>63 672</b>	<b>1</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	176 901	177 395
Besiktning och service	34 394	46 288
Städning	216 559	196 509
Trädgårdsarbete	27 397	66 262
Snöskottning	43 571	38 967
<b>Summa</b>	<b>498 822</b>	<b>525 422</b>

#### NOT 5, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	1 105 174	945 875
Försäkringsskador	43 415	98 606
Planerat underhåll	131 684	2 591 420
Planerat underhåll - balkonger	14 838 756	0
<b>Summa</b>	<b>16 119 029</b>	<b>3 635 902</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	460 114	387 308
Uppvärmning	962 216	844 720
Vatten	177 128	136 011
Sophämtning	102 458	102 649
<b>Summa</b>	<b>1 701 916</b>	<b>1 470 688</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	166 329	152 123
Tomträttsavgälder	1 020 500	1 020 500
Övrigt	22 880	0
Kabel-tv/bredband	215 160	200 254
Fastighetsskatt	727 381	723 419
<b>Summa</b>	<b>2 152 250</b>	<b>2 096 296</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	17 723	106 141
Övriga försäljningskostnader	0	89 165
Övriga förvaltningskostnader	119 029	119 838
Kundförluster	564	99 280
Revisionsarvoden	29 845	30 023
Årsstämma, medlems- och styrelsemöten	10 474	8 125
Ekonomisk förvaltning	210 621	191 755
Konsultkostnader	28 639	77 308
Juridiska kostnader	0	27 938
<b>Summa</b>	<b>416 895</b>	<b>749 574</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	250 000	250 000
Sociala avgifter	50 967	50 442
<b>Summa</b>	<b>300 967</b>	<b>300 442</b>

NOT 10, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	225 343 804	225 343 804
Omklassificering	7 254 801	0
Inköp	9 283 956	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 882 561	225 343 804
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 570 964	-23 003 108
Årets avskrivning	-2 567 856	-2 567 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 138 820	-25 570 964
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	213 743 741	199 772 840
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde mark	245 000 000	245 000 000
<b>Summa</b>	<b>368 000 000</b>	<b>368 000 000</b>

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	7 358 281	2 965 300
Inköp	85 746	4 392 981
Omklassificering	-7 358 281	0
Utgående anskaffningsvärde	85 746	7 358 281

**NOT 12, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

**Ackumulerat anskaffningsvärde**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ingående</b>	57 083	57 083
<b>Omklassificering</b>	103 480	0
<b>Inköp</b>	440 629	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	601 192	57 083

**Ackumulerad avskrivning**

<b>Ingående</b>	-41 533	-36 224
<b>Avskrivningar</b>	-4 608	-5 309
<b>Utgående avskrivning</b>	-46 141	-41 533

**Utgående restvärde enligt plan**

**555 051**      **15 550**

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 796	21 922
Försäkringspremier	28 167	25 499
Kabel-tv/Bredband	48 435	52 824
Tomträtt	255 125	255 125
Förvaltning	54 425	50 249
Intäkter elförbrukning	80 318	0
<b>Summa</b>	<b>781 266</b>	<b>405 619</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
SEB	Rörlig	4,67 %	14 300 000	14 300 000
SEB	Rörlig	4,67 %	14 300 000	14 300 000
SEB	Rörlig	4,72 %	12 000 000	
SEB	Rörlig	4,73 %	5 000 000	
<b>Summa</b>			<b>45 600 000</b>	<b>28 600 000</b>
Varav kortfristig del			45 600 000	28 600 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 882	43 375
El	97 269	87 616
Uppvärmning	147 204	139 088
Vatten	29 591	26 672
Utgiftsräntor	51 211	28 488
Förutbetalda avgifter/hyror	960 893	923 797
<b>Summa</b>	<b>1 320 050</b>	<b>1 249 036</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	101 000 000	101 000 000



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jan Nilsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Adam Frankel  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Annika Sundh Meiling  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Viviann Mogren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Känngård  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Möllenberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Bo Jansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Access Revision & Rådgivning  
Viktoria Ahlström  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515084643

## Dokument

Brf Leporiden 1, 769604-5173 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2024-04-12 14:52:54 CEST (+0200) av Malin  
Lööf (ML)  
Färdigställt 2024-04-17 10:59:35 CEST (+0200)

## Initierare

Malin Lööf (ML)  
Simpleko  
malin.loof@simpleko.se

## Signerare

Jan Nilsson (JN)  
j.n.nilsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
NILSSON"  
Signerade 2024-04-12 18:28:18 CEST (+0200)

Adam Frankel (AF)  
adamsven@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ADAM FRANKEL"  
Signerade 2024-04-16 14:40:35 CEST (+0200)

Annika Sundh Meiling (ASM)  
annika@sundhpartner.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Maria Sundh Meiling"  
Signerade 2024-04-14 11:01:32 CEST (+0200)

Viviann Mogren (VM)  
vivianne@vmogren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Britt Viviann Mogren"  
Signerade 2024-04-16 14:37:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515084643

Henrik Känngård (HK)  
*henrik@leporiden.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK KÄNNGÅRD"  
Signerade 2024-04-12 15:31:53 CEST (+0200)

Lars Möllenborg (LM)  
*lars.mollenborg@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Möllenborg"  
Signerade 2024-04-14 19:08:22 CEST (+0200)

Bo Jansson (BJ)  
*Bo.gus.jansson@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Gustav Jansson"  
Signerade 2024-04-17 10:27:18 CEST (+0200)

Viktoria Ahlström (VA)  
*viktoria.ahlstrom@accessrevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Viktoria Josefin Ahlström"  
Signerade 2024-04-17 10:59:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Leporiden 1  
Org.nr. 769604-5173

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Leporiden 1 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Leporiden 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Emmaboda den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktoria Ahlström  
Auktoriserad revisor



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Viktoria Ahlström  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-17 15:14:30 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 5f1afc718d5b4d1d93c1741619bc1618