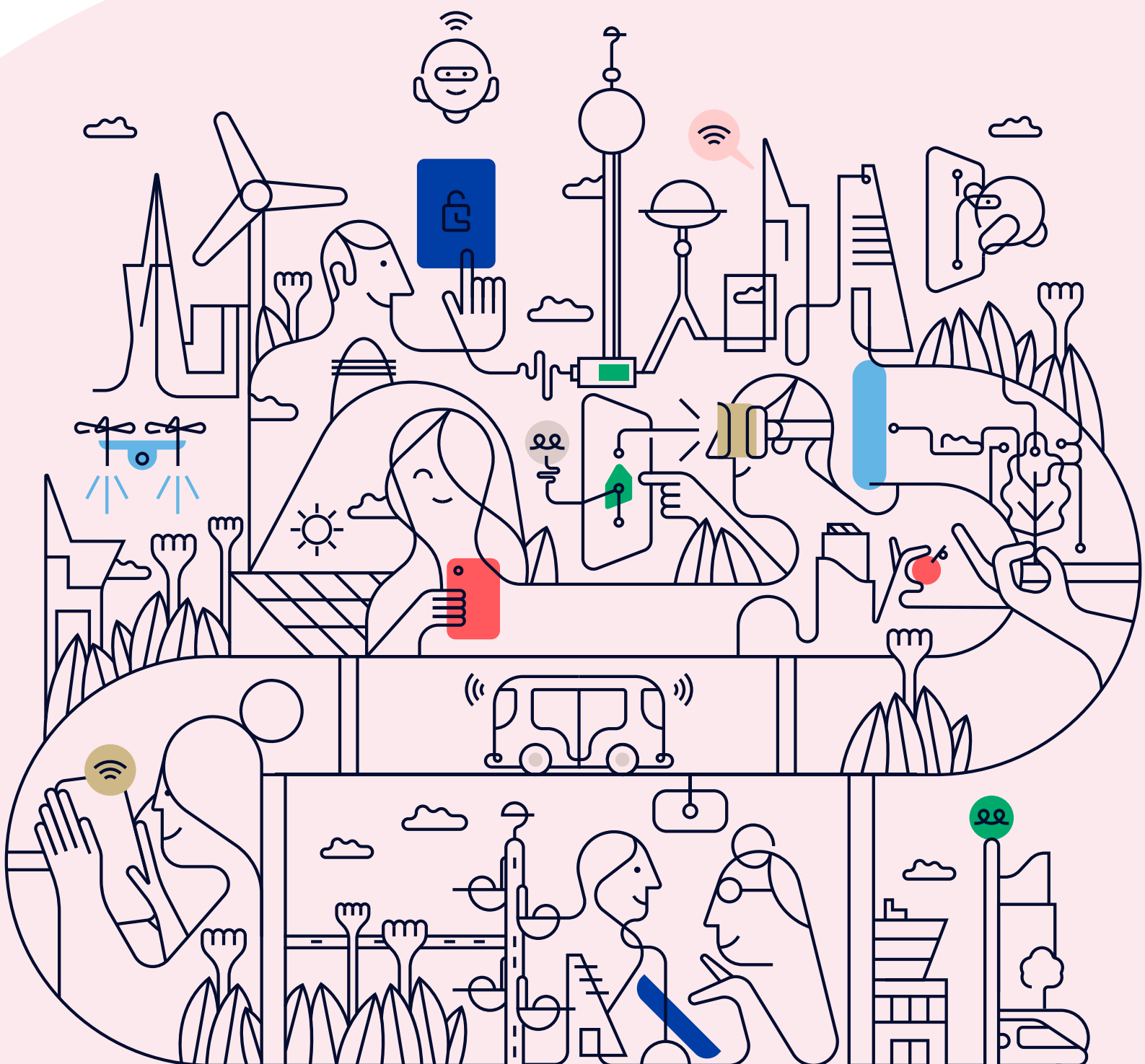




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lejondalen 1 i Bro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19 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
Finnsta 2:91	2017	Upplands-Bro

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 2 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Christer Norberg	Ordförande
Ibrahim Yachouh	Styrelseledamot
Lise-Lotte Norberg	Styrelseledamot
Rasmus Jansson	Styrelseledamot
Shahab Hosiny	Styrelseledamot
Eva Gilliusson	Suppleant

Valberedning

Matti Mäntykenttä
Malva Sondér

Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB Auktoriserat revisionsbolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-10. Val av ny ordförande.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-27. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Slamsugning brunnar
Taksäkerhetsbesiktning
5 års besiktning

2023 ● Laddstolpar - Parkering

Planerade underhåll

2025 ● Måla förråd och träpanel samt div. annan målning

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2
Förvaltning	SBC
Elnät och elhandel	E.ON
Elhandel	Vattenfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rosenängens Södra Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar 3 dagvattenledningar 2 lekplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering om 240 000 SEK i samband med nya villkor för lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Byte från E.ON till Vattenfall gällande elhandel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 126 131	2 570 338	2 384 055	2 344 993
Resultat efter fin. poster	-777 834	-1 170 513	-450 969	-160 386
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	1 408 000	568 000	460 000	352 000
Taxeringsvärde	71 200 000	71 200 000	71 200 000	55 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	942	786	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	89,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 056	13 180	13 262	13 336
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 056	13 180	13 262	13 336
Sparande per kvm totalyta, kr	17	-119	124	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	169	159	95	94
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0	0	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	70	58	62
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	229	152	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	2,90	-	-
Räntekänslighet (%)	13,86	16,78	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 vid förlust

Förlusten beror främst på fortsatt relativt höga räntor men också en större utgift på underhåll av hissar och värme/ventilation som inte var budgeterat.

Samtliga av föreningens lån kommer att omförhandlas sommaren 2025. Detta kommer innebära minskade räntekostnader framöver. Styrelsen beslutade även om en avgiftshöjning från och med 2025-02-01 på 10%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	93 370 000	-	-	93 370 000
Fond, yttre underhåll	568 000	-	840 000	1 408 000
Balanserat resultat	-1 651 503	-1 170 513	-840 000	-3 662 016
Årets resultat	-1 170 513	1 170 513	-777 834	-777 834
Eget kapital	91 115 984	0	-777 834	90 338 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 822 016
Årets resultat	-777 834
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-840 000
Totalt	-4 439 850
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 439 850

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 126 131	2 570 338
Övriga rörelseintäkter	3	0	-3 180
Summa rörelseintäkter		3 126 131	2 567 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 238 580	-1 257 180
Övriga externa kostnader	8	-392 703	-426 904
Personalkostnader	9	-95 306	-130 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-826 068	-823 684
Summa rörelsekostnader		-2 552 656	-2 637 787
RÖRELSERESULTAT		573 474	-70 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 329	18 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 371 638	-1 118 058
Summa finansiella poster		-1 351 308	-1 099 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-777 834	-1 170 513
ÅRETS RESULTAT		-777 834	-1 170 513

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	126 491 525	127 317 593
Summa materiella anläggningstillgångar		126 491 525	127 317 593
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 491 525	127 317 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 380	44 858
Övriga fordringar	12	2 231 468	2 452 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 644	0
Summa kortfristiga fordringar		2 312 492	2 497 166
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	85 165
Summa kassa och bank		0	85 165
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 312 493	2 582 332
SUMMA TILLGÅNGAR		128 804 017	129 899 924

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 370 000	93 370 000
Fond för yttre underhåll		1 408 000	568 000
Summa bundet eget kapital		94 778 000	93 938 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 662 017	-1 651 503
Årets resultat		-777 834	-1 170 513
Summa fritt eget kapital		-4 439 851	-2 822 017
SUMMA EGET KAPITAL		90 338 149	91 115 983
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	11 280 000
Summa långfristiga skulder		0	11 280 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	38 020 008	27 100 008
Leverantörsskulder		128 436	143 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	317 424	260 522
Summa kortfristiga skulder		38 465 868	27 503 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 804 017	129 899 924

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	573 474	-70 629
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	826 068	823 684
	1 399 542	753 055
Erhållen ränta	20 329	18 174
Erlagd ränta	-1 373 742	-1 113 258
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 130	-342 029
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 736	-77 168
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 031	127 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 897	-291 408
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-143 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-143 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-360 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-236 103	-674 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 467 543	3 141 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 231 440	2 467 543

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lejondalen 1 i Bro 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv och vatten.

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 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 627 712	2 172 640
Hysesintäkter p-plats	281 600	210 241
Hysesintäkter förråd	10 000	0
Bredband	115 200	115 200
El, moms	0	2 372
Laddbox	9 348	5 200
Elintäkter laddstolpe moms	21 775	3 404
Dröjsmålsränta	1 344	59
Pantsättningsavgift	5 730	6 825
Överlåtelseavgift	12 897	13 130
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	38 867	29 133
Vidarefakturerade kostnader	1 463	11 639
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	495
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	3 126 131	2 570 338

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-3 180
Summa	0	-3 180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 057
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	21 263
Hissbesiktning	8 268	11 475
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	33 600
Myndighetstillsyn	0	14 375
Gårdkostnader	395	9 065
Gemensamma utrymmen	0	17 588
Snöröjning/sandning	39 950	83 999
Serviceavtal	0	11 839
Förbrukningsmaterial	7 699	11 768
Summa	56 312	218 029

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	18 052
VVS	8 743	5 490
Ventilation	105 899	6 987
Elinstallationer	1 463	42 494
Hissar	85 361	25 189
Summa	201 466	98 212

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	493 557	463 631
Vatten	242 811	204 495
Sophämtning/renhållning	126 173	115 410
Summa	862 541	783 536

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 576	35 193
Kabel-TV	92 685	122 210
Summa	118 261	157 403

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	702	2 606
Juridiska åtgärder	0	12 688
Inkassokostnader	2 050	10 920
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	17 175	400
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	228	0
Fritids och trivselkostnader	711	0
Föreningskostnader	488	563
Förvaltningsarvode enl avtal	272 661	258 728
Överlåtelsekostnad	18 054	14 705
Pantsättningskostnad	11 320	10 244
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	5 975
Administration	5 736	12 058
Konsultkostnader	15 060	55 688
Bostadsrätterna Sverige	0	6 420
Föreningsavgifter	2 330	4 660
Summa	392 703	426 904

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Löner till kollektivanst	0	25 000
Bilersättning skattefri	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	16 556	28 569
Summa	95 306	130 019

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 371 574	1 117 005
Dröjsmålsränta	64	1 053
Summa	1 371 638	1 118 058

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 705 002	132 562 002
Årets inköp	0	143 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 705 002	132 705 002
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 387 409	-4 563 725
Årets avskrivning	-826 068	-823 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 213 477	-5 387 409
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 491 525	127 317 593
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 385 733</i>	<i>51 385 733</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
Summa	71 200 000	71 200 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29	0
Momsavräkning	0	69 931
Transaktionskonto	1 161 139	1 314 204
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 231 468	2 452 308

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 414	0
Förutbet försäkr premier	12 784	0
Förutbet kabel-TV	30 944	0
Upplupna intäkter	4 502	0
Summa	56 644	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-07-31	3,63 %	6 740 008	0
SBAB	-	-	0	6 860 008
SBAB	2025-07-09	3,09 %	11 280 000	11 520 000
Danske Bank	2025-07-31	3,63 %	20 000 000	20 000 000
Summa			38 020 008	38 380 008
Varav kortfristig del			38 020 008	27 100 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 620 008 kr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	45 495	0
Uppl kostn räntor	2 696	4 800
Uppl kostn vatten	6 163	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 464	0
Förutbet hyror/avgifter	256 606	255 722
Summa	317 424	260 522

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 312 000	39 312 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av fiber från leverantören Bahnhof med en hastighet om 1000/1000. Driftstart 2025-02-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands-Bro

Ibrahim Yachouh
Styrelseledamot

Lise-Lotte Norberg
Styrelseledamot

Olof Christer Norberg
Ordförande

Rasmus Jansson
Styrelseledamot

Shahab Hosiny
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 17:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 13:41

DOCUMENT ID:

HJ8AtPslIx

ENVELOPE ID:

SkS0Fvogxl-HJ8AtPslIx

DOCUMENT NAME:

Brf Lejondalen 1 i Bro, 769630-3705 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olof Christer Norberg olofchrister@telia.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:29 09.05.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.120.12
2. RASMUS JANSSON rasmus.jansson3@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:41 09.05.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.193.50
3. Lise-Lotte Norberg lotta.norberg@telia.com	Signed Authenticated	09.05.2025 16:22 09.05.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.78
4. Shahab Hosiny shahab.hosiny@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 17:01 09.05.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 82.197.240.69
5. IBRAHIM YACHOUH i_apo@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 23:07 09.05.2025 23:07	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.219
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	11.05.2025 17:12 11.05.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.212.171

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro, org. nr 769630-3705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 17:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 13:41

DOCUMENT ID:

H1W8AKwsxgx

ENVELOPE ID:

SJgr0twiglg-H1W8AKwsxgx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lejondalen 1 i Bro 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	11.05.2025 17:12	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	11.05.2025 17:12	Low	IP: 90.129.212.171

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed