

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Sölvesborg.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lejonet 1 och Förrådet 3 i Sölvesborg. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnader med 60 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler, 13 garage och 20 bilplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 27 maj 2024:

Glenn Ernström	ordförande	Vald till stämman 2025
Daniel Hougaard	sekreterare	Vald till stämman 2025
Pekka Koskela	ledamot	Vald till stämman 2025
Eva Nielsen	ledamot	Vald till stämman 2025
Inger Hougaard	ledamot	Vald till stämman 2025

Suppleanter har varit

Ronny Arvidsson	suppleant	Vald till stämman 2025
Julia Püschl	suppleant	Vald till stämman 2025

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Glenn Ernström, Daniel Hougaard, Eva Nielsen, Pekka Koskela, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Knut Hessbo.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad from 1 april Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 r o k 25 st 2 r o k 23 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 3 565,5 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 63 st, och vid årets slut 65 st.

Reparationer och underhåll

Ny elledning mellan A-huset och lyktstolpen på baksidan har grävts ner samt lagts i kabelrör, detta pga att befintlig var trasig och orsakat strömavbrott. Pga att det nu slängs mer papp än plast så plockades ett kärl för plast bort och ersattes med ännu ett kärl för papp. Det innebär att föreningen nu har 4 kärl för papp. I slutet av 2024 investerade föreningen i ny invändig belysning.

Uppdraget att byta ut den invändiga belysningen till LED gick till Miljöbelysning i Malmö. Den invändiga belysningen installerades med rörelsevakt och 10% ständig bakgrundsbelysning

Planerade underhåll år 2025

Planen för 2025 är att se över den yttre miljön såsom häckar, träd och planteringar. Även den yttre belysningen kommer att ses över och även den bytas ut till LED belysning.

Övriga större händelser under 2024

2024-03-19 tog Götalands Fastighetsförvaltning AB över ansvaret för den ekonomiska förvaltningen efter Ludvig & Co. Under året valde styrelsen också att se över ekonomin och föreningens lån. Ett lån flyttades från Handelsbanken till Sölvesborg-Mjällby Sparbank pga bättre ränta. Samma lån valde styrelsen att göra en extraamortering på i slutet av 2024.

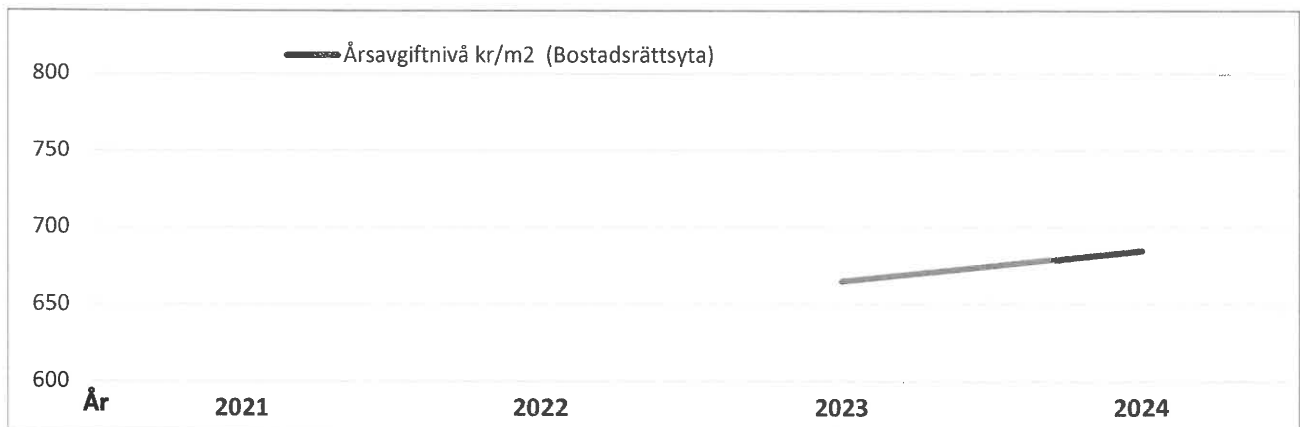
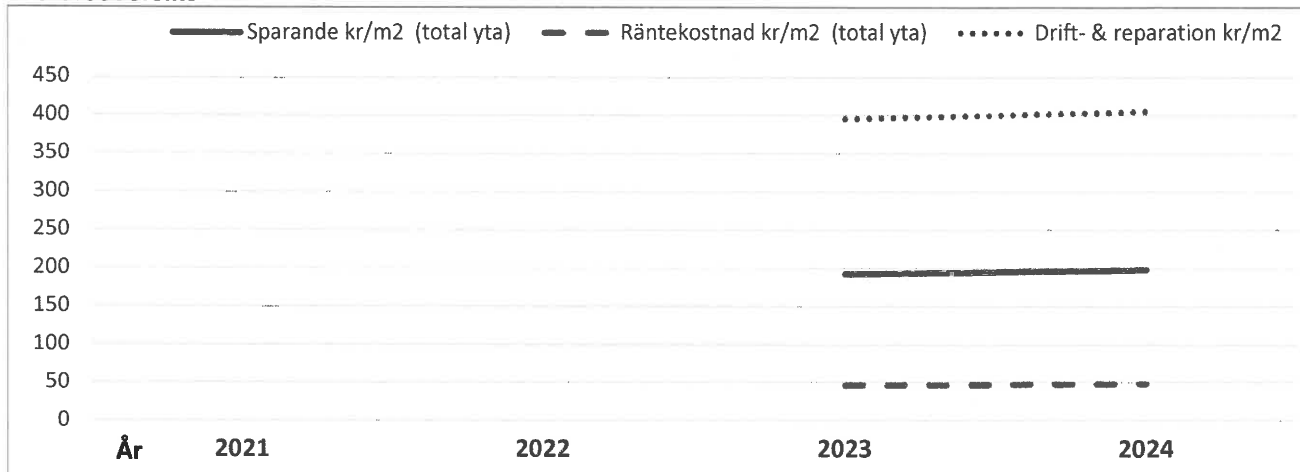
Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% under 2024. Även föreningens hyreslokaler höjdes med 3%. Styrelsen har beslutat om oförändrade månadsavgifter för 2025.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 604	2 607	2 500	2 445	2 442
Resultat	228	326	-107	471	235
Balansomslutning	9 665	9 991			

Soliditet	41%	38%	33%	32%	28%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)	685	665			
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter	94%	91%			
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾	316	295			
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	198	192			
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)	51	51			
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	296	232			
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	405	396			
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	202	187			
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	49	47			
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	1 345	1 477			
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	1 470	1 615			
Lån / taxeringsvärde	20%	22%			
Räntekänslighet ⁴⁾	2,1%	2,4%			

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2024	2023
Årsavgifter			2 441	2 370
Övriga intäkter			163	237
Drift, reparation & personalkostnader			-1 702	-1 677
Räntor			-132	-181
Amortering		*	-254	-254
Avsättning framtida underhåll			-200	-200
SUMMA			316	295

* Senaste årets amortering motsvarar: 4,8% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	108 200	904 059	2 423 176	326 108	3 761 543
Disposition			326 108	-326 108	0
Avsättning yttre fond (2023 & 2024)		400 000	-400 000		0
Uttag yttre fond (2023 & 2024)		-150 633	150 633		0
Årets resultat				228 219	228 219
Årets slut	108 200	1 153 426	2 499 917	228 219	3 989 762

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	2 749 283,51	
Årets resultat	228 219,32	
Avsättning till yttre underhållsfond	-400 000,00	Avser både 2023 och 2024
Uttag ur yttre underhållsfond	150 633,00	Avser både 2023 och 2024
Summa	2 728 135,83	

Styrelsen föreslår att 2 728 135,83 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	2 604 267 2 604 267	2 607 094 2 607 094
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 503 391	-1 499 342
Reparationer	3	-74 279	-42 347
Periodiskt underhåll	4	-141 232	-9 401
Personalkostnader	5	-124 210	-134 962
Avskrivningar	6	-400 591	-413 931
		-2 243 703	-2 099 983
Rörelseresultat		360 564	507 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		58 913	2 314
Räntekostnader och liknande poster		-191 258	-183 317
		-132 345	-181 003
Årets resultat		228 219	326 108
Årets resultat enligt ovan		228 219	326 108
Avsättning till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		141 232	0
Resultat efter disposition av underhåll		169 451	126 108

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	6 455 304	6 802 858
Pågående arbeten		0	15 735
Maskiner, inventarier & installationer	8	171 074	224 111
		6 626 378	7 042 704

Summa anläggningstillgångar

6 626 378

7 042 704

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar		-1 433	112
Övriga kortfristiga fordringar		8 606	2 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 932	109 217
Summa kortfristiga fordringar		116 105	111 573

Kassa och bank

2 922 234

2 836 429

Summa kassa och bank

2 922 234

2 836 429

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 038 339

2 948 002

SUMMA TILLGÅNGAR

9 664 717

9 990 706

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		108 200	108 200
Yttre underhållsfond		1 153 426	904 059
		1 261 626	1 012 259

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		2 499 917	2 423 176
Årets resultat		228 219	326 108
		2 728 136	2 749 284

Summa eget kapital

3 989 762

3 761 543

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	3 140 625	5 490 000
		3 140 625	5 490 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	2 099 000	267 509
Inre reparationsfond		21 573	21 573
Leverantörsskulder		76 785	104 355
Skatteskulder		10 720	15 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	326 252	330 398
		2 534 330	739 164

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 664 717

9 990 706

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	360 564
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	400 591
Erhållen ränta	58 913
Erlagd ränta	-191 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	628 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar - förändring	-4 532
Kortfristiga skulder - förändring	-36 325
	-40 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 953
Investeringsverksamheten	
Investeringar i anläggningstillgångar	0
Pågående arbete	15 735
	15 735
Finansieringsverksamheten	
Förändring av lån	-517 884
	-517 884
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-502 149
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	85 804
Likvida medel vid årets början	2 836 429
Likvida medel vid årets slut	2 922 234

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	10 - 40 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	2,97%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Hysesintäkter lokaler		86 520	84 000
Hysesintäkter garage, p-plats mm		59 922	59 926
Årsavgifter		2 441 472	2 370 288
Ersättningar och intäkter från boende		0	5 147
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		6 114	0
Övriga intäkter		10 239	87 733
		2 604 267	2 607 094

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-294 767	-268 306
Snöröjning		-56 567	0
Elavgifter		-72 364	-67 304
Värme		-550 200	-505 941
Vatten		-163 954	-154 581
Renhållning (inkl snöröjning 2023)		-56 002	-129 306
Obligatoriska besiktningar		-1 221	-9 488
Fastighetsförsäkring		-42 828	-44 384
Fastighetsskatt		-85 520	-85 520
Förbrukningsinventar-/material		-51 478	-18 834
Tele, post- och bankkostnader		-14 175	-15 087
Administrativt förvaltningsavtal	(fr o m 1/4)	-57 332	0
Redovisningstjänster	(t o m 30/3)	-38 481	-111 876
Extern revisor		-7 375	-7 250
Övriga förvaltningskostnader		-11 127	-11 916
Övriga externa tjänster		0	-69 549
		-1 503 391	-1 499 342

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-21 898	-42 347
Reparation installationer		-26 649	0
Reparation byggnader		-1 653	0
Reparation utvändigt		-24 079	0
		-74 279	-42 347

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-141 232	-9 401
		-141 232	-9 401

Personalkostnader**Not 5**

Löner	-8 100	-10 200
Vicevärd	-39 600	-36 300
Arvode styrelsen	-49 730	-56 230
Övriga ersättningar	0	-2 679
Bil- och kostnadsersättningar	-150	-150
Sociala och andra avgifter	-26 630	-29 403
	-124 210	-134 962

Avskrivningar**Not 6**

Avskrivning på förbättringar	-347 554	-347 554
Avskrivning på maskiner & inventarier	-53 037	-66 377
	-400 591	-413 931

Byggnader och mark**Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	225 000	0	0	225 000	
Byggnad urspr Rak	1 930 000	-1 930 000	0	0	
Stambyte, vind Rak	5 536 250	-4 561 433	-193 769	781 048	
Balkongbyte Rak	6 151 396	-548 355	-153 785	5 449 256	
Avskrivna Rak	3 897 452	-3 897 452	0	0	
Summa	17 740 098	-10 937 240	-347 554	6 455 304	

Akkumulerade anskaffningsvärde**År 2024****År 2023**

Vid årets början	17 515 098	17 515 098
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 740 098	17 740 098
Ingående avskrivningar	-10 937 240	-10 589 686
Årets avskrivningar enligt plan	-347 554	-347 554
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-11 284 794	-10 937 240
Utgående redovisat värde	6 455 304	6 802 858

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark:
Taxeringsvärde byggnader:
Totalt taxeringsvärde:

21 151 000	21 151 000
5 461 000	5 461 000
26 612 000	26 612 000

Maskiner och inventarier**Not 8****Akkumulerade anskaffningsvärde**

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 292 636	1 121 450
Utrangering	-244 471	0
Årets anskaffning		
Inventarier och verktyg	0	171 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 048 165	1 292 636
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 068 525	-1 002 148
Utrangering	244 471	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-53 037	-66 377
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-877 091	-1 068 525
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 074	224 111

Långfristiga skulder kreditinstitut

Not 9

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
Stadshypotek	2025-10-30	3,28%	502 500 kr	0 kr
S-M Sparbank	Rörlig	4,27%	1 596 500 kr	0 kr
Stadshypotek	2026-01-30	1,58%	1 593 750 kr	0 kr
Stadshypotek	2026-01-30	4,10%	1 546 875 kr	0 kr
Stadshypotek, flera lån			0 kr	5 757 509 kr
	Snittränta	3,31%	5 239 625 kr	5 757 509 kr
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)			254 020 kr	
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:			3 969 525 kr	
Långfristiga skulder			3 140 625 kr	
Kortfristiga skulder			2 099 000 kr	

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter

Not 10

År 2024

År 2023

Upplupna räntekostnader	8 711	21 376
Upplupna kostnader	109 383	109 690
Förutbetalda hyresintäkter	208 158	199 332
	326 252	330 398

Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser

Not 11

Pantbrev i fastighet	8 428 000	8 428 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Sölvesborg

2025 - -



Glenn Ernström

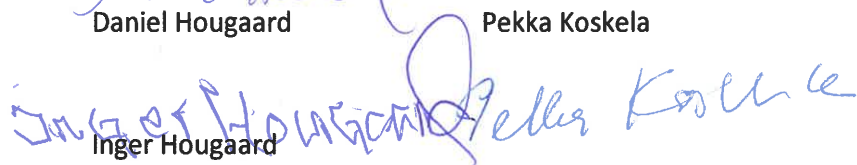


Daniel Hougaard

Pekka Koskela



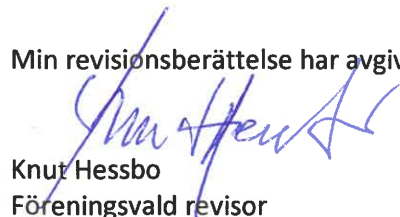
Eva Nielsen



Inger Hougaard

Min revisionsberättelse har avgivits

9/5 2025


Knut Hessbo
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lejonet

Org. nr: 736200-0718

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Lejonet** för räkenskapsåret 2024. 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.

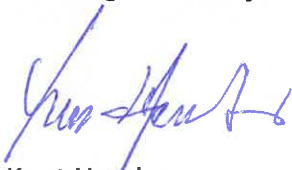
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar också att granska ett urval av underlagen för belopp och annan 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 per 2024-12-31 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 9 maj 2025



Knut Hessbo
Revisor