

# Årsredovisning 2025

## Brf Leporiden 1

769604-5173



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Leporiden 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 vid förlust .....	s. 6
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 nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-29 och nuvarande stadgar beslutades på årsstämman 2025-04-10.

### 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Leporiden 1	2010	Stockholms kommun

Marken är upplåten med tomträtt. Nytt avtal fr.o.m. 2024. Den årliga tomträttsavgälden är bestämd till 2 640 000 kr med en särskild nedsättning för de första fyra åren.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 11 hyreslägenheter och 89 bostadsrätter om totalt 6 854 kvm och lokaler om 2 402 kvm. Totalytan inkl garage uppgår till 9556 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
Henrik Känngård	Styrelseledamot
Annika Sundh Meiling	Styrelseledamot
Caj Perrin	Styrelseledamot
Viviann Mogren	Styrelseledamot
Harald Böttiger	Styrelseledamot
Lars Möllenberg	Styrelseledamot
Pia Stålhandske	Suppleant
Lena Vestberg	Suppleant

#### Valberedning

Daniel Ericsson (Sammanställande)  
Tore Berglund  
Jane Almer

#### Firmateckning

Föreningen tecknas gemensamt av två ledamöter

#### Revisorer

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

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Byte av lås
- 2012-2014 ● Fönsterbyte
- 2013 ● Byte av porttelefonsystem
- 2014-2017 ● Stambyte
- 2015-2016 ● Hissrenovering och reparation
- 2017 ● Hissbyte, Brännkyrkag. 66
- 2018 ● Energieffektivisering o byte av en fläkt, Brännkyrkag. 66
- 2018-2019 ● Brandskyddshöjande åtgärder
- 2019 ● Energideklaration  
Ventilation affärslokaler
- 2021 ● Byte av hissar, Ludvigsbergsgatan 1 och 3
- 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
- 2023 ● Gemensam el (IMD) infördes på Brännkyrkagatan 66  
Balkong-renovering och fördjupning av samtliga balkonger  
Ny elservis, Ludvigsbergsgatan 1
- 2024 ● Förberedelse för ny el till gården, 3 el-uttag och ett el-skåp  
Ombyggnation av soprum Ludvigsbergsg. 3 och 5, samt Brännkyrkag. 66 för utsorting av matavfall.  
Fem nya dagvatten-brunnar till gården  
Tre nya vatten-kranar till gården  
Gemensam el Ludvigsbergsg 1--7, Gamla Lundag 1. Alla i Leporiden har nu gemensam el.
- 2025 ● Ny Belysning Brännkyrkagatan 66  
Ny värmepump i långhuset för VVC (varmvatten)

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Besiktning av tak  
Fortsättning av trapphusrenovering  
Garagerenovering  
Planering av gården med en trädgårdsarkitekt  
Ny styr- och reglerutrustning i UC långhuset

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB  
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel FSS Fastighetsservice AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Källsorterings kärl planeras att rymmas i befintliga soprum inför det nya kraven från kommunen 2027.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är bättre jämfört med föregående år. Föreningens största kostnadspost är tomträttsavgälden som under året har ökat.

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 positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%

Föreningen har p.g.a. högsta förvaltningsdomstolens dom i juni 2025 omsättningsbaserad moms fördelning, fått tillbaka 1 miljon kronor i momsavdrag genom retroaktiv omprövning av tidigare deklarationer.

##### Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret övergått från att redovisa enligt K2 till K3. Bakgrunden är de nya redovisningsregler som införts för bostadsrättsföreningar och som innebär att K3 framöver ska tillämpas av alla bostadsrättsföreningar.

Övergången till K3 innebär att föreningen nu använder ett mer detaljerat regelverk. K3-regelverket ska även ge en tydligare och mer långsiktig bild av föreningens ekonomi, särskilt när det gäller byggnaderna och framtida underhåll. Jämförelsetalen i årsredovisningen har ej justerats i enlighet med övergångsreglerna.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 876 847	10 261 900	10 961 465	8 380 458
Resultat efter fin. poster	-1 343 145	-3 041 254	-14 424 691	-3 301 322
Soliditet (%)	79	79	77	84
Yttre fond	1 104 000	1 104 000	1 104 000	851 400
Taxeringsvärde	372 000 000	368 000 000	368 000 000	368 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	576	511	436	435
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,5	30,0	24,1	31,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 777	6 777	7 474	4 688
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 353	4 353	4 772	2 993
Sparande / kvm totalyta, kr	386	142	326	195
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	51	48	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	115	101	88
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	19	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	189	167	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	4,15	4,58	1,02
Räntekänslighet (%)	11,77	13,27	17,13	10,97

**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 318 432 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.

## Uppllysning vid förlust

Summa av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	169 601 175	-	-	169 601 175
Upplåtelseavgifter	51 565 865	-	-	51 565 865
Fond, yttre underhåll	1 104 000	-	-	1 104 000
Balanserat resultat	-50 374 279	-3 041 254	-	-53 415 532
Årets resultat	-3 041 254	3 041 254	-1 343 145	-1 343 145
<b>Eget kapital</b>	<b>168 855 507</b>	<b>0</b>	<b>-1 343 145</b>	<b>167 512 362</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-53 415 532
Årets resultat	-1 343 145
<b>Totalt</b>	<b>-54 758 678</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 116 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-585 629
Balanseras i ny räkning	-55 289 049
	<b>-54 758 678</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 876 847	10 282 890
Övriga rörelseintäkter	3	1 086 448	104 399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 963 295</b>	<b>10 387 289</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 750 681	-7 739 091
Övriga externa kostnader	9	-482 817	-644 674
Personalkostnader	10	-307 338	-301 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 448 794	-2 961 613
Övriga rörelsekostnader	11	-22 219	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 011 849</b>	<b>-11 646 574</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-48 554</b>	<b>-1 259 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 301	25 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 352 892	-1 807 810
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 294 591</b>	<b>-1 781 968</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 343 145</b>	<b>-3 041 254</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 343 145</b>	<b>-3 041 254</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12, 18	206 808 369	211 169 637
Pågående projekt	13	15 650	0
Maskiner, inventarier och installationer	14	671 622	759 148
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>207 495 641</b>	<b>211 928 785</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>207 495 641</b>	<b>211 928 785</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		596 740	573 115
Övriga fordringar		103 701	71 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	780 072	1 043 259
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 480 513</b>	<b>1 687 550</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 793 843	920 414
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 793 843</b>	<b>920 414</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 274 356</b>	<b>2 607 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>212 769 997</b>	<b>214 536 750</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		221 167 040	221 167 040
Fond för yttre underhåll		1 104 000	1 104 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>222 271 040</b>	<b>222 271 040</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-53 415 532	-50 374 279
Årets resultat		-1 343 145	-3 041 254
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-54 758 678</b>	<b>-53 415 532</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>167 512 362</b>	<b>168 855 507</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	26 300 000
Övriga långfristiga skulder		1 560 750	1 560 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 560 750</b>	<b>27 860 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 600 000	15 300 000
Leverantörsskulder		441 159	641 818
Skatteskulder		67 439	63 003
Övriga kortfristiga skulder		263 732	314 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 324 556	1 501 664
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 696 886</b>	<b>17 820 493</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 769 997</b>	<b>214 536 750</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-48 554</b>	<b>-1 259 286</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 448 794	2 961 613
	<b>4 400 240</b>	<b>1 702 327</b>
Erhållen ränta	54 453	22 082
Erlagd ränta	-1 357 716	-1 824 957
Erhållen utdelning	3 848	3 760
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 100 825</b>	<b>-96 788</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	207 038	-228 209
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-418 783	180 824
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 889 079</b>	<b>-144 173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 650	-505 860
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 650</b>	<b>-505 860</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	3 430 000
Amortering av lån	0	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-570 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 873 429</b>	<b>-1 220 034</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>920 414</b>	<b>2 140 448</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 793 843</b>	<b>920 414</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Leporiden 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

#### 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:

Stomme och grund	1,08 %
Yttertak	14,40 %
Fasader	12,34 %
Fönster	2,27 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	4,32 %
Ventilation	1,96 %
El	2,11 %
Hissar	2,62 %
Balkonger	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	10,00 %

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 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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 212 890	2 917 090
Intäktsreduktion	-13 065	0
Rabatt lokaler	-150 000	-150 000
Hysesintäkter, bostäder	1 126 549	1 083 987
Hysesintäkter, lokaler	5 765 375	5 637 292
Hysesintäkter, p-platser	524 584	395 114
El	375 452	369 543
Övriga intäkter	35 062	29 864
<b>Summa</b>	<b>10 876 847</b>	<b>10 282 890</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övrigt	80 593	104 399
Återvunnen moms	1 005 855	0
<b>Summa</b>	<b>1 086 448</b>	<b>104 399</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Övrigt	80 600	104 400
Fastighetsskötsel	180 413	184 435
Besiktning och service	64 714	43 786
Städning	242 557	213 528
Trädgårdsarbete	83 848	169 495
Snöskottning	6 847	33 362
<b>Summa</b>	<b>658 980</b>	<b>749 007</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	429 943	1 329 525
<b>Summa</b>	<b>429 943</b>	<b>1 329 525</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	562 191	742 835
Planerat underhåll - balkonger	23 438	481 802
Planerat underhåll garage och p-platser	0	208 120
<b>Summa</b>	<b>585 629</b>	<b>1 432 757</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	508 449	483 077
Uppvärmning	1 003 566	1 100 128
Vatten	246 389	221 538
Sophämtning	38 680	102 468
<b>Summa</b>	<b>1 797 083</b>	<b>1 907 211</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	190 839	178 217
Tomträttsavgälder	2 078 333	1 192 750
Övrigt	26 995	25 774
Kabel-tv/bredband	180 479	190 851
Fastighetsskatt	802 400	733 000
<b>Summa</b>	<b>3 279 046</b>	<b>2 320 592</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	64 323	68 291
Övriga försäljningskostnader	0	61 740
Övriga förvaltningskostnader	123 555	166 904
Juridiska kostnader	0	5 500
Kundförluster	60	439
Revisionsarvoden	34 376	31 870
Årsstämma, medlems- och styrelsemöten	19 816	23 973
Ekonomisk förvaltning	225 891	220 284
Konsultkostnader	14 796	65 672
<b>Summa</b>	<b>482 817</b>	<b>644 674</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	250 000	250 000
Sociala avgifter	57 338	51 196
<b>Summa</b>	<b>307 338</b>	<b>301 196</b>

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Kostnad momsomprövning	22 219	0
<b>Summa</b>	<b>22 219</b>	<b>0</b>

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	242 187 441	241 882 561
Omklassificering	0	85 746
Årets inköp	0	219 134
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>242 187 441</b>	<b>242 187 441</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-31 017 804	-28 138 820
Årets avskrivning	-4 361 268	-2 878 984
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-35 379 072</b>	<b>-31 017 804</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>206 808 369</b>	<b>211 169 637</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	144 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde mark	228 000 000	245 000 000
<b>Summa</b>	<b>372 000 000</b>	<b>368 000 000</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	85 746
Årets investeringar	15 650	0
Omfört till Byggnad	0	-85 746
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>15 650</b>	<b>0</b>

NOT 14, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	887 918	601 192
Årets inköp	0	286 726
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>887 918</b>	<b>887 918</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-128 770	-46 141
Årets avskrivning	-87 526	-82 629
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-216 296</b>	<b>-128 770</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>671 622</b>	<b>759 148</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 038	317 296
Försäkringspremier	32 167	30 009
Kabel-tv/Bredband	43 996	46 223
Tomträtt	550 000	513 500
Förvaltning	55 734	56 456
Intäkter elförbrukning	40 137	79 775
<b>Summa</b>	<b>780 072</b>	<b>1 043 259</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,26 %	14 300 000	14 300 000
SEB	2026-03-28	3,61 %	14 300 000	14 300 000
SEB	2026-03-28	3,61 %	12 000 000	12 000 000
SEB	2026-09-28	2,30 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>41 600 000</b>	<b>41 600 000</b>
Varav kortfristig del			41 600 000	15 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 600 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 319	175 779
El	62 165	65 183
Uppvärmning	132 970	143 041
Vatten	42 834	74 000
Utgiftsräntor	29 240	34 064
Förutbetalda avgifter/hyror	1 048 028	1 009 597
<b>Summa</b>	<b>1 324 556</b>	<b>1 501 664</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	101 000 000	101 000 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Medlemsavgiften förblir oförändrad under 2026. Två av föreningens lån kommer att omförhandlas 2026

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

---

Henrik Känngård  
Styrelseledamot

---

Annika Sundh Meiling  
Styrelseledamot

---

Caj Perrin  
Styrelseledamot

---

Viviann Mogren  
Styrelseledamot

---

Harald Böttiger  
Styrelseledamot

---

Lars Möllenberg  
Styrelseledamot

---

Jan Nilsson  
Ordförande

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

---

Access Revision & Rådgivning  
Viktoria Ahlström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 11:06

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 10.04.2026 13:37

**DOCUMENT ID:**

ry2WbPLh-x

**ENVELOPE ID:**

r12WZv83be-ry2WbPLh-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Leporiden 1, 769604-5173 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

cdf71d1208842bef586adc60d9a991778c9f9aab76c6da  
227bf70a35ed99173836ed52ad81ad0f49d16e91be5ea0  
a9ee802756a31fe3e418ddcd609559853118

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Britt Viviann Mogren vivianne@vmogren.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:24 10.04.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.105.7
2. CAJ WILLIAM PERRIN caj.perrin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:41 10.04.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.50.177
3. HENRIK KÄNNGÅRD henrik@leporiden.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 09:34 12.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.104.18
4. JAN NILSSON Jan@Leporiden.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:44 13.04.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.29.184
5. Annika Maria Sundh Meili ng annika@sundhpartner.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:07 10.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.105.2
6. Lars Möllenborg lars.mollenborg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:38 13.04.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.95.18
7. HARALD BÖTTIGER bottiger@live.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:58 15.04.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.34
8. Viktoria Josefin Ahlström viktoriamahlstrom@accessrevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:06 15.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.191.178

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

## 📎 Attachments

No attachments 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

## 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 Brf Leporiden 1  
Org.nr. 769604-5173

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Leporiden 1 för år 2025.

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 2025 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 Standard 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### **Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Emmaboda den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktoria Ahlström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 11:07

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 10.04.2026 13:37

**DOCUMENT ID:**

r1ZnWWP83Ze

**ENVELOPE ID:**

H12ZZDLnbx-r1ZnWWP83Ze

**DOCUMENT NAME:**

RB 2025 769604-5173 (2026-04-10).pdf

2 pages

**SHA-512:**

97233afc746f7b115b245908115bc09ca7bc3ec54ba299  
6fe8bd6c44e52714ff8fbe069183f2bc6d67ef690a1b99b  
db41b1417603cff6b029583d5a7ad54a475

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viktoria Josefin Ahlström	Signed	15.04.2026 11:07	eID	Swedish BankID
viktoria.ahlstrom@access revision.se	Authenticated	15.04.2026 11:07	Low	IP: 31.208.191.178

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

## Attachments

No attachments 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

## 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