



# Välkommen till årsredovisningen för Brf LEO

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Uppsala Dragarbrunn 6:1	2009	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1812 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 871 kvm och 3 lokaler om 316 kvm. Byggnadernas totalyta är 1187 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Magnuz Wistrand	Ordförande
Emanuel Lönnberg	Kassör
Tomas Bohlin	Styrelseledamot
Lars Erik David Ottosson	Suppleant
Helena Wistrand	Suppleant

### Valberedning

Anitta Bohlin  
Elisabeth Tucan

### Firmateckning

Två ledamöter i förening

## Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-25. Beslut om fastighetsunderhåll.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Information om avgiftshöjning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fasad- och takunderhåll (målning av yttertak, byte av skivor från fotränna tillnock, byte och underhåll av venthuv och stosar, målning av fönster och dörrar, målning av smidesdetaljer, tak- och fasadskador, putsfasad och karm, statusbesiktning av yttertaget samt färgkod för fastigheten framtagen)  
Byte av kodlås  
Sotning av eldstäder
- 2021** ● OVK besiktning samt efterföljande underhåll och service  
Låsbyte gemensamma utrymmen
- 2019** ● Förbättrad grind
- 2018** ● Byte av radiatorventiler
- 2017** ● Ny underhållsplan  
Åtgärdat avlopp i källare under frisörsalongen  
Ombyggnation av soprum för att bereda plats för bättre sortering.
- 2016** ● Fasadreparationer  
Fasadbelysning  
Tillbyggnad soputrymme

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och har skapat stort utrymme för underhåll genom tidigare sparande och amorterande. För att säkerställa goda marginaler för oväntade kostnader i samband med det planerade underhållet av tak och fönster beslutade styrelsen att ta ett nytt lån på 500 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 25%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 218 625	1 121 346	1 103 004	1 025 787
Resultat efter fin. poster	-1 413 946	64 124	28 258	56 248
Soliditet (%)	55	60	59	58
Yttre fond	1 625 543	1 555 844	1 466 594	1 425 388
Taxeringsvärde	29 750 000	29 750 000	23 851 000	23 851 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	589	557	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,4	43,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 887	9 350	9 388	9 930
Skuldsättning per kvm totalyta	7 255	6 861	6 971	7 373
Sparande per kvm totalyta	325	240	206	263
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	31	26	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	115	93	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	46	51	46
Energikostnad per kvm totalyta	156	192	169	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,78	16,8	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

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	10 997 474	-	-	10 997 474
Upplåtelseavgifter	742 478	-	-	742 478
Fond, yttre underhåll	1 555 844	-19 551	89 250	1 625 543
Balanserat resultat	-1 118 224	83 675	-89 250	-1 123 798
Årets resultat	64 124	-64 124	-1 413 946	-1 413 946
<b>Eget kapital</b>	<b>12 241 697</b>	<b>0</b>	<b>-1 413 946</b>	<b>10 827 750</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 034 548
Årets resultat	-1 413 946
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 250
<b>Totalt</b>	<b>-2 537 745</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 598 854
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-938 891</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	1 218 625	1 121 346
Övriga rörelseintäkter	3	21 336	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 239 961</b>	<b>1 121 526</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 236 481	-674 699
Övriga externa kostnader	9	-117 926	-80 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 784	-201 129
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 555 191</b>	<b>-956 454</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 315 230</b>	<b>165 072</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 016	3 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-109 732	-104 373
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 716</b>	<b>-100 948</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 413 946</b>	<b>64 124</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 413 946</b>	<b>64 124</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	19 092 333	19 265 877
Markanläggningar	12	236 605	263 845
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 328 938</b>	<b>19 529 722</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 328 938</b>	<b>19 529 722</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52 589	68 853
Övriga fordringar	14	235 700	972 531
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>288 289</b>	<b>1 041 384</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		800	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>800</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>289 089</b>	<b>1 041 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 618 027</b>	<b>20 571 106</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 739 952	11 739 952
Fond för yttre underhåll		1 625 543	1 555 844
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 365 495</b>	<b>13 295 796</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 123 798	-1 118 224
Årets resultat		-1 413 946	64 124
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 537 745</b>	<b>-1 054 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 827 750</b>	<b>12 241 697</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 111 454	8 111 454
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 111 454</b>	<b>8 111 454</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 500 000	32 536
Leverantörsskulder		42 779	61 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	136 043	123 520
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 678 822</b>	<b>217 955</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 618 027</b>	<b>20 571 106</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 315 230</b>	<b>165 072</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	200 784	201 129
	<b>-1 114 446</b>	<b>366 201</b>
Erhållen ränta	11 016	3 426
Erlagd ränta	-103 989	-104 088
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 207 419</b>	<b>265 539</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 157	-76 418
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 340	55 575
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 215 602</b>	<b>244 696</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-32 536	-32 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>467 464</b>	<b>-32 536</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-748 138</b>	<b>212 160</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>964 326</b>	<b>752 166</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>216 188</b>	<b>964 326</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf LEO 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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:

Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Markanläggningar	5 - 6,2 %
Byggnad	0,85 - 5 %

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

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	483 189	454 758
Hysesintäkter lokaler	704 602	635 610
Intäkter kabel-TV	30 000	30 000
Påminnelseavgift	60	0
Dröjsmålsränta	774	0
Pantsättningsavgift	0	966
Öres- och kronutjämning	0	12
<b>Summa</b>	<b>1 218 625</b>	<b>1 121 346</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	5 345	0
Övriga intäkter	1 059	180
Försäkringsersättning	14 932	0
<b>Summa</b>	<b>21 336</b>	<b>180</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	97 043	81 816
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 615	0
Städning enligt avtal	5 420	0
Sotning	2 795	0
Gårdkostnader	4 723	0
Gemensamma utrymmen	1 693	9 275
Sophantering	0	11 557
Serviceavtal	0	21 970
Förbrukningsmaterial	1 162	4 698
<b>Summa</b>	<b>131 452</b>	<b>129 316</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	13 875	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 956
VVS	35 397	8 924
Ventilation	0	22 153
Elinstallationer	0	12 128
Fönster	20 345	0
Mark/gård/utemiljö	0	17 750
Skador/klotter/skadegörelse	16 190	0
<b>Summa</b>	<b>85 808</b>	<b>80 911</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	19 551
Entr/trapphus	74 638	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 679	0
Tak	1 240 912	0
Fönster	273 625	0
<b>Summa</b>	<b>1 598 854</b>	<b>19 551</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	27 754	36 538
Uppvärmning	126 599	134 438
Vatten	31 248	53 869
Sophämtning/renhållning	77 725	62 202
<b>Summa</b>	<b>263 326</b>	<b>287 047</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 464	49 099
Kabel-TV	29 188	38 084
Fastighetsskatt	71 390	70 690
<b>Summa</b>	<b>157 042</b>	<b>157 873</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	7 313	9 625
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	253
Revisionsarvoden extern revisor	16 625	15 750
Styrelseomkostnader	0	1 250
Fritids och trivselkostnader	1 527	0
Föreningskostnader	1 933	450
Förvaltningsarvode enl avtal	48 076	46 733
Korttidsinventarier	2 549	0
Administration	23 789	2 325
Konsultkostnader	11 875	0
Bostadsrätterna Sverige	4 240	4 240
<b>Summa</b>	<b>117 926</b>	<b>80 626</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	109 687	104 251
Dröjsmålsränta	45	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	67
Övriga räntekostnader	0	55
<b>Summa</b>	<b>109 732</b>	<b>104 373</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 400 177	21 400 177
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 400 177</b>	<b>21 400 177</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 134 300	-1 960 419
Årets avskrivning	-173 544	-173 881
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 307 844</b>	<b>-2 134 300</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>19 092 333</b>	<b>19 265 877</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 967 019</i>	<i>5 967 019</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 231 000	15 231 000
Taxeringsvärde mark	14 519 000	14 519 000
<b>Summa</b>	<b>29 750 000</b>	<b>29 750 000</b>

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	522 069	522 069
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>522 069</b>	<b>522 069</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-258 224	-230 976
Årets avskrivning	-27 240	-27 248
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-285 464</b>	<b>-258 224</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>236 605</b>	<b>263 845</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 001	14 001
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 001</b>	<b>14 001</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 001	-14 001
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-14 001</b>	<b>-14 001</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	20 312	7 505
Skattefordringar	0	700
Klientmedel	0	121 943
Transaktionskonto	121 644	0
Borgo räntekonto	93 744	842 383
<b>Summa</b>	<b>235 700</b>	<b>972 531</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2025-01-30	1,15 %	1 124 387	1 156 923
Handelsbanken	2031-10-30	1,71 %	1 487 067	1 487 067
Handelsbanken	2024-10-30	0,87 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2029-10-30	1,57 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2024-01-08	4,98 %	500 000	
Summa			8 611 454	8 143 990
Varav kortfristig del			<b>3 500 000</b>	<b>32 536</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 611 454 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	23 628	17 885
Förutbet hyror/avgifter	112 415	105 635
<b>Summa</b>	<b>136 043</b>	<b>123 520</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 594 000	10 594 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Emanuel Lönnberg  
Kassör

---

Magnuz Wistrand  
Ordförande

---

Tomas Bohlin  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Adnin Ali  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 10:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 14:52

DOCUMENT ID:

Hybz9CiUgC

ENVELOPE ID:

r1z5AsLxR-Hybz9CiUgC

DOCUMENT NAME:

Brf LEO, 769618-4303 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN EMANUEL LÖNNBERG emanuel@lonnberg.net	Signed Authenticated	15.04.2024 07:58 15.04.2024 07:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/09) IP: 83.255.116.217
2. MAGNUZ WISTRAND magnuz.hedlund@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 08:59 14.04.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/01) IP: 83.255.116.203
3. TOMAS BOHLIN tomas.bohlin@outlook.com	Signed Authenticated	23.04.2024 19:07 23.04.2024 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/22) IP: 79.145.160.176
4. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	28.04.2024 10:55 24.04.2024 04:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.93.242.102

\* 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 Brf Leo, org.nr. 769618-4303

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Leo för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 10:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 14:52

DOCUMENT ID:

S1QcCs8g0

ENVELOPE ID:

BJIM5Ao8eR-S1QcCs8g0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	28.04.2024 10:55 28.04.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

\* 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