

Årsredovisning för
Brf Lennartsnäs Slott
769630-7169

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lennartsnäs Slott intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-16. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kungsängen, 2024-06-16

Raija Ohlin
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lennartsnäs Slott, 769630-7169, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lennartsnäs Slott har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen registrerades 2015-09-19 och har sitt Säte i Upplands-Bro, Stockholms län.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång 10st

Antal medlemmar vid årets utgång 10st

Lägenhet 1001 (nr 1) har under året sålts och tillträtts av ny medlem.

Styrelse

Vid senaste föreningsstämman valdes nedanstående styrelse

Ordförande	Raija Ohlin
Ledamot	Melissa Jenkins
Ledamot	Johan Sidenmark
Suppleant	Jens Bohlin
Suppleant	Lars Taflin

Stefhan Rosén, Solkustens ekonomi AB har varit föreningens revisor.

Föreningsfrågor

Kapitaltillskott

Stämman beslutade att genomföra ett riktat kapitaltillskott om 4 300 000 kr som fördelats enligt andelstalen. Kapitaltillskottet, som är insatt, har respektive medlemmen löst via kontant inbetalning och 3 medlemmar har valt att delvis uppta ett reverslån från föreningen.

Syftet är att förbättra balansräkningen, minska lån, minska räntekostnad, minska räntekänsligheten och förbättra resultatet. Ambitionen är kunna bibehålla dagens avgiftsnivå.

Hela kontantdelen har löst lån för 2 317 800 kr och föreningen har ställt ut reverslån till 3 medlemmar på totalt 1 982 200 kr. Reverslånen löper med samma ränta som det rörliga banklånet och skall lösas senast vid försäljning av medlemmens lägenhet. Därigenom sänks räntekostnaden avseende 4 300 000 kr i lån från 2023-10-29 och framåt tills reverslånen är lösta.

Kommentar årets resultat

Resultatet för verksamhetsåret blev -429 594 kr varav -301 966 kr utgörs av planerade underhållsåtgärder. Föreningen har även avskrivningar om -375 805kr (vilket inte påverkar kassaflödet), varav -320 997 kr utgörs av fastigheten och -54 808 kr utgörs av avskrivning för investeringen som gjorts i elbilsladdning samt gräsklippare. Kassen minskade från 248 225 kr till 61 150 kr.

Fastigheten och dess förvaltning

Underhåll

Omfattande renovering 2015-2023 och beslut om underhållsplan

Sedan bildandet 2015 av Brf Lennartsnäs Slott har fastigheten genomgått en omfattande renovering vilket innebär att fonderingar för underhåll har aktiverats direkt för perioden 2015 till 2023. Fastigheten bedöms vara i mycket gott skick och denna gedigna byggnad på ca 200 år kommer överleva de mest som byggs idag.

Under 2023 har stämman har beslutat att tiden är mogen att fondera enligt beslutad underhållsplan för kommande 40 år med start 2024. Underhållsplanen skall ses över årligen och aktivering av underhåll enligt plan skall beslutas av stämman. Avsättningen för fondering 2024 för underhållsplanen beräknas till 91.000 kr.

Lennartsnäs allé

Under 2023 har en ny grundbeläggning av vägen anlagts varav föreningsmedlemmar bekostat 136 788 kr. Kommande år kommer ytskiktet underhållas och föreningen beräknar ett större underhåll igen om ca 5-7 år. Föreningen har beslutat att vägen ligger utanför underhållsplanen

Årets renoveringar

- " Rengöring tennisbana
- " Införskaffande av 2 robotgräsklippare (totalt 3 som klipper parken)
- " Utbyte av rördelar i värmesystemet
- " Ny rördragnings avseende köksavlopp till lgh 1101
- " Byte vattenpump och renovering av gammal pump (för reservdrift)
- " Ny grundbeläggning väg (Lennartsnäs Allé)
- " Total renovering av paviljong generöst bekostad av enskild medlem (Raija Ohlin och Sven Lyrenäs)
- " Renovering av lekstuga generöst bekostad av enskild medlem (Raija Ohlin och Sven Lyrenäs)

Tidigare

2016:

- Bergvärme installerades
- Energideklaration upprättades

2017:

- Tak målades
- fiberkabel installerades med bredbandsuppkoppling i samtliga lägenheter
- Nya lägenhetsdörrar installerades

2018:

- Samtliga ytterfönster målades och kittades om
- Ny inkommande el-servisledning (inom del av fastighet) tillsammans med nya elmätare
- Lägenhetsförråd upprättades i källaren
- Kodlås till stora porten installerades

2019:

- Fasaden renoverades med putsning och återställande av färgavflagning
- OVK genomfördes
- Postboxar monterades och sattes i bruk
- Sopkärl uppgraderades
- Väg skrapades

2020:

- Ny avloppsanläggning installerad, godkänd och driftsatt
- Service bergvärme
- Väg skrapad

2021:

- Ny filterbrunn samt vattenfiltrering och hydrofor
- Byte av resterande elservis till och inom föreningens tomt
- Installation 6st elbilsaddare, ny matning till parkering samt installerad lastbalansering
- Renovering trapphus - ytskikt, målning och ny el
- Finplanering av mark i anslutning till avloppsanläggning
- Provisorisk lösning vattenutkast/stuprör
- Ny branddörr till vind monterades
- OVK godkändes efter åtgärd av två ventilationskanaler för kök på övre planet
- Spolning av husets norra avloppsstam
- Nya skyltar har tagits fram och monterats vid parkering för indelning av medlemmar och gäster

2022:

- Grusgång längs med fastighet omlagd med duk & grus (sjösidan)
- Kodlås installerat (port sjösidan)
- Service avgasare, bergvärmesystem samt expansionskärl
- Motor till ventilväxlare för värmesystem utbytt
- Renovering Tennispaviljong, in- och utvändigt
- Renovering Lektuga, in- och utvändigt
- Åtgärd el- och vatten vid tennisplan
- Finplanering mark framför tennisplan med ny jord och nytt gräs
- Väg skrapad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kapitaltillskott

Stämman beslutade att genomföra ett riktat kapitaltillskott om 4 300 000 kr som fördelats enligt andelstalen. Kapitaltillskottet, som är insatt, har respektive medlemmen löst via kontant inbetalning och 3 medlemmar har valt att delvis uppta ett reverslån från föreningen.

Föreningen har ställt ut reverslån till 3 medlemmar på totalt 1 982 200 kr. Reverslånen löper med samma ränta som det rörliga banklånet och skall lösas senast vid försäljning av medlemmens lägenhet. När reverserna är lösta kommer föreningens banklån att minska med 1 982 200 kronor vilket också kommer att minska skuldsättningen i föreningen från idag 4 760 kr per kvm till 3 427 kronor per kvm.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	928	641	567	581
Resultat efter finansiella poster	-430	-804	-675	-287
Soliditet, %	87	82	85	88
Årsavgift per kvm	429	399		
Skuldsättning per kvm	4 760	6 317		
Sparande per kvm	70	23		
Energikostnad per kvm	143	185		
Räntekänslighet i procent	11,1	15,8		

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 250 000	-2 907 155	-803 898
Disposition enl årsstämmobeslut		-803 898	803 898
Kapitaltillskott			4 300 000
Årets resultat			-429 594
Vid årets slut	47 250 000	-3 711 053	3 870 406

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 159 352 , behandlas enligt följande:	
Kapitaltillskott	4 300 000
balanserat resultat	-3 711 054
årets resultat	-429 594
Totalt	159 352
disponeras för	
balanseras i ny räkning	159 352
Summa	159 352

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		667 279	641 136
Övriga rörelseintäkter		260 532	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		927 811	641 136
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll fastighet	3	-704 836	-909 001
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-375 805	-364 010
Summa rörelsekostnader		-1 080 641	-1 273 011
Rörelseresultat		-152 830	-631 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 213	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-292 977	-172 023
Summa finansiella poster		-276 764	-172 023
Resultat efter finansiella poster		-429 594	-803 898
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-429 594	-803 898
Skatter			
Årets resultat		-429 594	-803 898

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 304 210	52 625 207
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	122 640	118 470
Summa materiella anläggningstillgångar		52 426 850	52 743 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 982 200	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 982 200	-
Summa anläggningstillgångar		54 409 050	52 743 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 451	126 065
Övriga fordringar		58 106	-85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 837	5 268
Summa kortfristiga fordringar		111 394	131 248
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		61 150	248 225
Summa kassa och bank		61 150	248 225
Summa omsättningstillgångar		172 544	379 473
SUMMA TILLGÅNGAR		54 581 594	53 123 150

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		47 250 000	47 250 000
<i>Fritt eget kapital</i>		4 300 000	-3 711 054
Balanserat resultat		-3 711 054	-2 907 156
Årets resultat		-429 594	-803 898
Summa fritt eget kapital		159 352	-3 711 054
Summa eget kapital		47 409 352	43 538 946
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 082 200	9 400 000
Summa långfristiga skulder		7 082 200	9 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		39 297	30 984
Skatteskulder		9 534	9 114
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 211	144 106
Summa kortfristiga skulder		90 042	184 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 581 594	53 123 150

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-429 594	-803 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	325 761	372 615
	-103 833	-431 283
Betald skatt	-8 934	-8 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-112 767	-439 888
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 962 346	-46 513
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-94 162	48 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 169 275	-437 601
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Erhållna Kapitaltillskott	4 300 000	
Amortering av låneskulder	-2 317 800	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 982 200	
Årets kassaflöde	-187 075	-437 601
Likvida medel vid årets början	248 225	685 826
Likvida medel vid årets slut	61 150	248 225

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning och belysning	241 368	322 225
Park och vägskötsel	159 315	26 566
Vatten och avlopp	-	-
Städning och renhållning	10 073	15 170
Reparation och underhåll	167 640	424 258
Sotning	3 985	-
Snöröjning	2 292	1 432
Fastighetsskatt	9 174	8 934
Förbrukningsmaterial	2 881	11 793
Försäkring	58 221	51 277
Redovisning och revisionstjänster	27 833	29 917
Konsultarvoden/advokatkostnader	-	-
Bankkostnader	1 634	1 396
Övrigt	20 420	16 033
Summa	704 836	909 001

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	292 977	172 023
Summa	292 977	172 023

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 807 130	54 807 130
	54 807 130	54 807 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 181 923	-1 860 926
-Årets avskrivning enligt plan	-320 997	-320 997
	-2 502 920	-2 181 923
Redovisat värde vid årets slut	52 304 210	52 625 207

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	215 073	215 073
-Nyanskaffningar	58 978	
Vid årets slut	274 051	215 073
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-96 603	-53 590
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-54 808	-43 013
Vid årets slut	-151 411	-96 603
Redovisat värde vid årets slut	122 640	118 470

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	7 082 200
	7 082 200

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 100 000	31 100 000

Underskrifter

Kungsängen, 2024-



Raija Ohlin
Ordförande



Melissa Jenkins
Ledamot



Johan Sidenmark
Ledfamot

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Lennartsnäs Slott, org nr 769630-7169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lennartsnäs Slott för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt gällande lagstiftning i Sverige.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 på 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 gällande lagstiftning 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 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 på 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.

* skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna i enlighet med bokföringslagen (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 Lennartsnäs Slott för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Brf Lennartsnäs Slott enligt gällande lagstiftning 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 bolagets förlust. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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.

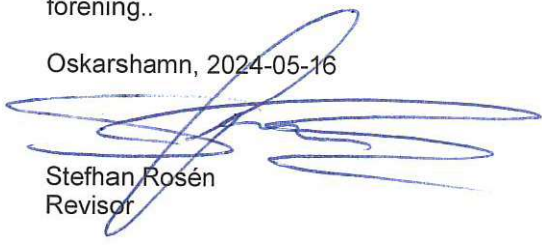
* på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med gällande lagstiftning.

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 bolaget.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomisk förening..

Oskarshamn, 2024-05-16



Stefan Rosén
Revisor