

Årsredovisning för
Brf Lennartsnäs Slott
769630-7169

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

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 2026-06- . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kungsängen, 2026-06-

Raija Ohlin
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brf Lennartsnäs Slott, 769630-7169, med säte i Upplands Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Styrelse

Vid senaste föreningsstämman valdes nedanstående styrelse

Ordförande	Raija Ohlin
Ledamot	Conny Andersson
Ledamot	Johan Sidenmark
Suppleant	Jens Bohlin
Suppleant	Lars Taflin

Stefhan Rosén, Solkustens Ekonomi AB har varit föreningens revisor.

Kommentar årets resultat

Styrelsens fokus under 2025 var att få ett positivt resultat före avskrivningar (50 525 kr) och ett positivt kassaflöde (911 878 kr)

Föreningen gör årliga avskrivningar enligt en schablon där man har tagit hänsyn till Lennartsnäs Slotts speciella byggnadskonstruktion. Under 2025 har föreningen gått över till att redovisa enligt BFNAR 2012:1, regelverket som ofta benämns K3, för att skapa en mer rättvisande bild, vilket kan föranleda att avskrivningarna för byggnadens stomme läggs ut på en längre tid.

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 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. Under 2025 sattes en extra stor avsättning av till underhållsfond för att snabba på fonderingen totalt 643 000 kronor. Avsättningen för fondering 2026 för underhållsplanen beräknas till 50.000 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 underhållsåtgärder

- Snörasskydd
- Rengöring av varmvatten tankar
- Utplacering av ytterligare en robotgräsklippare (totalt 5 st) så hela parken klipps automatiskt (gåva Melissa Jenkins och Conny Andersson)
- Iordningställande av grusgångar emot vattnet och inköp av anpassade grusharv (gåva Johan Sidenmark)

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 färgavflagnig
- 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 elbilsladdare, 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 Lekstuga, in- och utvändigt
- Åtgärd el- och vatten vid tennisplan
- Finplanering mark framför tennisplan med ny jord och nytt gräs
- Väg skrapad

2023

- " Rengöring tennisbana
- " Införskaffande av 2 robotgräsklippare (totalt 3 som klipper parken)
- " Utbyte av rördelar i värmesystemet
- " Ny rördragning 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)

2024

- Underhåll bergvärmepump
- Ytterligare robotgräsklippare
- Förbättring vattenrör
- Skrapning Lennartsnäs allé

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	662	675	928	641	567
Resultat efter finansiella poster	-222	-316	-430	-804	-675
Soliditet %	86,7	87	86,9	82	85,1
Årsavgift per kvm	429	429	429	399	
Skuldsättning per kvm (*)	4 760	4 760	4 760	6 317	
Sparande per kvm	79	37	70	23	
Energikostnad per kvm	162	159	143	185	
Räntekänslighet i procent	11,1	11,1	11,1	15,8	

(*) Föreningen har ställt ut reverslån på totalt 1 982 000 till medlemmar som skall lösas senast vid försäljning. När alla reverserna är lösta minskar skuldsättningen från idag 4 760 kr/kvm till 3 427 kr/kvm.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas på eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter.

Lån per kvm bostadsrättsyta:

Beräknas på totala lånebeloppet delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella jämförelsestörande kostnader poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgiften, om allt annat lika.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har vi fortsatt att förbättra vårt resultat och öka sparandet genom att avyttra en del av vinden för 775.000 kr till lokaländamål till en medlem i föreningen. Av dessa 775.000 kr avsätts 600.000 kr till föreningens underhållsfond vilket medför att framtida avsättningar tillsvidare kan minska från budgeterade 90.000 kr/år till 50.000 kr/år. Resterande pengar från försäljningen avsätts till kassan för förbättrad likviditet och kassaberedskap.

Styrelsen bedömer att kapitaltillskottet som genomfördes 2023 på 4.200.000 kr för att minska lånen och försäljningen av del av vinden för att öka sparandet ger föreningen bra ekonomiska förutsättningar för framtiden.

Ambition är att bibehålla attraktiva hyror och låg belåning samt bibehålla hålla en fortsatt hög skick på fastigheten.

För att skapa en mer rättvisande bild av resultatet har styrelsen i samråd med revisorn beslutat att skriva av fastighetens stomme på längre tid då fastigheten redan är 193 år sedan färdigställande och i utmärkt skick. Övergången görs till regelverket BFNAR 2012.1 som ofta benämns K3.

Styrelsen tackar alla medlemmar som bidrar frivilligt med bla deltagande på 2st gemensamma trädgårdsdagar, inköp av blommor, trädgårdsarbete, iordningställande av tennisbana, utsmyckning av hallen vid olika högtider och andra uppgifter utan att belasta föreningen för allas trevnad. Tanken är att kunna bidra där man har kunskap, förmåga och intresse utan att bli allt för tidskrävande.

Eget kapital

	<i>Inbetalda Insatser</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	47 250 000	-	-4 140 648	-316 494
Kapitaltillskott			4 300 000	-
Omföring av föreg års resultat		643 000	-359 494	316 494
Årets resultat				-319 900
Vid årets slut	47 250 000	643 000	-200 142	-319 900

Effekt vid byte av redovisningsprincip

Jämförelseårets resultat och balanserade vinst har justerats i enlighet med dessa nya redovisningsprinciper.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -508 042, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-200 142
Kapitaltillskott	55 000
Avsättning till Yttre Underhållsfond	50 000
Balanseras i ny räkning	-412 900
Summa	-508 042

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	661 600	674 877
Övriga rörelseintäkter	3	68 604	-
		730 204	674 877
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll fastighet		-582 024	-493 594
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-370 605	-371 655
Rörelseresultat		-222 425	-190 372
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	57 252	86 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-154 727	-213 027
Resultat efter finansiella poster		-319 900	-316 494
Resultat före skatt		-319 900	-316 494
Årets resultat		-319 900	-316 494

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	50 885 993	51 983 213
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	23 597	71 982
		<u>50 909 590</u>	<u>52 055 195</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	1 982 200	1 982 200
		<u>1 982 200</u>	<u>1 982 200</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 891 790</u>	<u>54 037 395</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 195	4 401
Övriga fordringar		-	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	1
		<u>6 196</u>	<u>4 422</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 117 288	211 169
Summa omsättningstillgångar		<u>1 123 484</u>	<u>215 591</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 015 274</u>	<u>54 252 986</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		47 250 000	47 250 000
Uppskrivningsfond		643 000	-
		<u>47 893 000</u>	<u>47 250 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-745 142	159 352
Årets resultat		-319 900	-316 494
		<u>-1 065 042</u>	<u>-157 142</u>
Summa eget kapital		<u>46 827 958</u>	<u>47 092 858</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 100 000	3 100 000
		<u>3 100 000</u>	<u>3 100 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		33 630	26 937
Skatteskulder		10 344	9 780
Övriga kortfristiga skulder		3 982 200	3 982 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 142	41 211
		<u>4 087 316</u>	<u>4 060 128</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 015 274</u>	<u>54 252 986</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-319 900	-316 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		370 605	
		50 705	-316 494
Betald inkomstskatt		564	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 269	-316 494
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 774	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		26 624	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		76 119	-316 494
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		76 119	-316 494
Likvida medel vid årets början		211 169	
Likvida medel vid årets slut		287 288	-316 494

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga t

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För Byggnadsvärdet har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. [alt Avskrivning på [ange vilken] räknas in i det redovisade värdet för varulager/annan anläggningstillgång.]

Om tillämpligt.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnads stomme	250
Tak (ytbeläggning)	60
Fasad (puts)	60
Fönster	50
Vatten och Avlopp	50
Uppvärmning	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna såsom Byggnads stomme, fasad, fönster, vatten och valoppsstammar och uppvärmningen har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 30-60 år.

Komponenten Byggnads stomme bedöms ha en nyttjandeperiod på 250 år då byggnaden är ett slott som är bebyggt med äldre metoder och har renoverats löpande från det då det byggdes 1787-1832.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Försäljning av el	18 160	18 660
Årsavgifter Bostäder	643 440	643 440
Övriga Intäkter	-	12 777
Summa	661 600	674 877

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Försäkringsersättning	68 604	-
Summa	68 604	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppvärmning och belysning	254 222	255 075
Park och vägskötsel	29 412	31 961
Sophämtning	9 618	11 984
Städning och renhållning	8 577	9 200
Reparation och underhåll	111 294	50 402
Sotning	-	1 353
Fastighetsskatt	10 344	9 360
Försäkring	64 997	57 268
Redovisning och revisionstjänster	27 585	27 263
Konsultarvoden	15 000	20 625
Bankkostnader	2 130	3 540
Övrigt	48 846	15 564
Summa	582 025	493 595

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, reverslån mm	57 252	86 905
Summa	57 252	86 905

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-154 727	-213 027
Summa	-154 727	-213 027

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	54 807 130	54 807 130
-Avyttringar och utrangeringar	-775 000	
Vid årets slut	54 032 130	54 807 130
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 823 917	-2 502 920
-Årets avskrivning	-322 220	-320 997
Vid årets slut	-3 146 137	-2 823 917
Redovisat värde vid årets slut	50 885 993	51 983 213

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	16 287 405	16 287 405
Redovisat värde vid årets slut	16 287 405	16 287 405

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	274 051	274 051
Vid årets slut	274 051	274 051
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-202 069	-151 411
-Årets avskrivning	-48 385	-50 658
Vid årets slut	-250 454	-202 069
Redovisat värde vid årets slut	23 597	71 982

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början, fordran revers	1 982 200	
Redovisat värde vid årets slut	1 982 200	

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-22
Kungsängen

Raija Ohlin Datum
Styrelseordförande

Conny Andersson Datum
Styrelseledamot

Johan Sidenmark Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefhan Rosén
Revisor