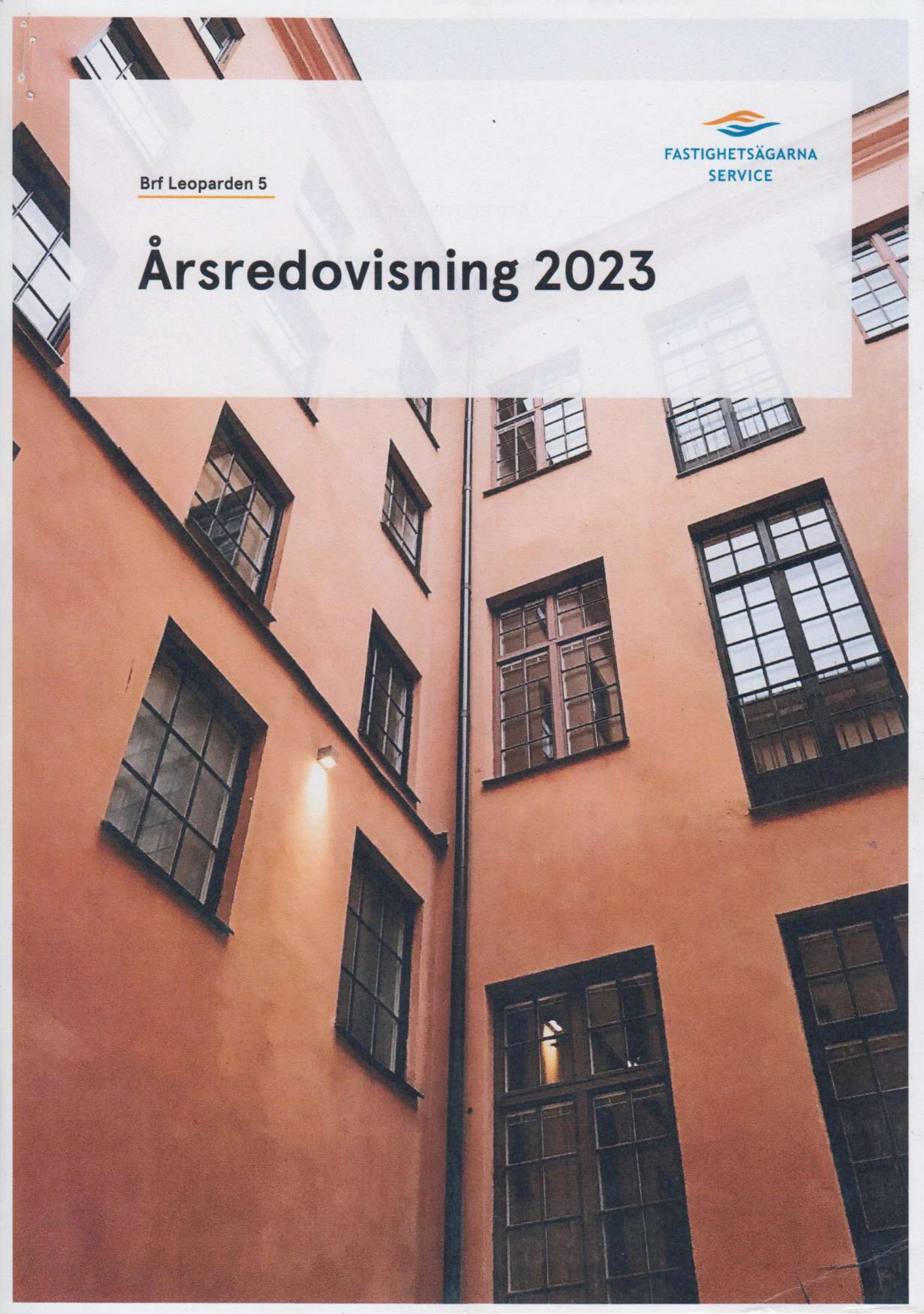


Brf Leoparden 5


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för

Brf Leoparden 5

769611-5687

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

HS MT JL
D B
@

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

TS yl
MT
TD
EW
a

Styrelsen för Brf Leoparden 5 (769611-5687) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-31. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten omfattande adresserna Huvudstagatan 27-29. Leoparden 5 byggdes år 1953. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
57	Lägenheter, bostadsrätt	3 607
3	Lägenheter, hyresrätt	163
2	Lokaler, hyresrätt	106

Hyreslokalerna uthyrda till Trajus juridisk byrå samt Grafisk media Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-30. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Raili Nirstedt	Ordförande
Daniella Ahrgren	Kassör
Yanling Huang	Sekreterare
Melis Tuza	Sekreterare
Thibault Duval	Ledamot
Joel Uhlander	Ledamot
Hiyab Semere	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 personer i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Annika Nygren.

Valberedningen har utgjorts av Gerd Hagmeyer Gaverus, Staffan Razavi och Pavel Delgado.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HB", "ML", "yl", and others.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-2023	Byte ventilationssystem
2021	Omläggning betongplattor utanför entréerna
2020-2021	Statushöjande åtgärder för Skyddsrum
2020	Ny trapphusbelysning
2019	Nya branddörrar i trapphus och baksidan av fastighet
2019	Brandskyddstätning mellan lägenheter
2018	Byte entrédörrar
2018	Nya torktumlare (2 st)
2018	Målning trapphus
2018	Åtgärd efter OVK
2017	Brandskyddarbeten, brandvarnare
2017	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2017	Markarbeten, stödmur
2016	Markarbeten och skåp för sophantering
2015	Hissrenovering
2014	Fönsterrenovering
2013	Fasad- och takrenovering
2012	Byte av undercentral

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Ommålning träfasader
2023	Montering belysningspollare vid entréer
2023-2024	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2023-2024	Värmeåtervinningssystem frånluft
2023-2024	Rensning ventilationskanaler samt injustering ventilation
2024-2025	Renovering tvättstuga samt bokningssystem
2025	Spolning avloppsstammar
2025-2026	Översyn/åtgärd träd buskar marksten och uteplats

Årsavgifter

Under nästa år (2024) planerar föreningen en avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 78 st. Under året har 5 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 78 st.

Handwritten notes in blue ink:

HS MT
TD
YL
RH
OH

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Gräsklippning/snöröjning	Svensk trädgårdsservice AB
Rökluckor/brandsläckare	Hald&Tesch
Underhållsavtal dörrautomatik	Storstadens lås AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstädning	SMART Trappstädning AB
Hissunderhåll	S:t Eriks hiss AB
Nyckel-/låstillverkning	Norrmalms lås
Parkeringsövervakning	Länsparkerings bevakning
Anticimex	Skadedjursbekämpning
ABSS	Städning
Hr Björkmans Entrémattor AB	Entrémattor
Fjärrvärme	Norrenergi
Tele	Tele2/Comhem
El	Vattenfall
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av fläktar har skett samt arbete med att installera värmeväxlare har påbörjats.
Ett trädäck byggdes upp i trädgården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HLS", "MT", "ED", and others.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 859 818	2 853 033	2 832 812	2 796 074
Resultat efter fin. poster (tkr)	-522 810	299 564	142 156	-22 238
Soliditet (%)	65,6	65,9	65,8	65,4
Lån per kvm bostadsrättsarea (kr)	8 347	8347	8347	8513

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	682
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	7 702
Skuldsättning per kvm BR-yta (kr)	8 347
Sparande per kvm totalyta (kr)	84
Räntekänslighet (%)	12
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	179
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	85

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "MT", "BL", and "JH".

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	51 201 014	14 357 685	744 417	-7 389 741	299 564	59 212 939
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			253 029	-253 029		
Balanseras i ny räkning				299 564	-299 564	
Årets resultat					-522 810	-522 810
Belopp vid årets utgång	51 201 014	14 357 685	997 446	-7 343 206	-522 810	58 690 129

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HS", "MT", "TD", and others.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 343 206
Årets resultat	<u>-522 810</u>
Totalt	<u>-7 866 016</u>
*Avsättning till yttre fond	253 029
Balanseras i ny räkning	<u>-8 119 045</u>
Summa	<u>-7 866 016</u>

*Avsättning till yttre fond 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, enligt föreningens stadgar.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HS", "yl", "MT", "TD", and others.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 859 818	2 853 033
Övriga rörelseintäkter	3	27 383	21 127
Summa rörelseintäkter		2 887 201	2 874 160
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 430 482	-1 432 500
Övriga externa kostnader	5	-52 213	-60 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-851 674	-831 300
Summa rörelsekostnader		-2 334 369	-2 324 344
Rörelseresultat		552 832	549 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 839	6 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 133 481	-256 961
Summa finansiella poster		-1 075 642	-250 252
Resultat efter finansiella poster		-522 810	299 564
Resultat före skatt		-522 810	299 564
Skatt		-	-
Årets resultat		-522 810	299 564

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MT", "FD", and "3".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 566 735	84 854 789
Inventarier, maskiner och installationer	8	202 662	226 962
Pågående nyanläggningar	7	2 268 843	319 843
Summa materiella anläggningstillgångar		87 038 240	85 401 594
Summa anläggningstillgångar		87 038 240	85 401 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 250	26 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 180	21 139
Summa kortfristiga fordringar		47 430	48 014
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 428 499	4 424 966
Summa kassa och bank		2 428 499	4 424 966
Summa omsättningstillgångar		2 475 929	4 472 980
SUMMA TILLGÅNGAR		89 514 169	89 874 574

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 558 699	65 558 699
Fond för yttre underhåll		997 446	744 417
Summa bundet eget kapital		66 556 145	66 303 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 343 206	-7 389 741
Årets resultat		-522 810	299 564
Summa fritt eget kapital		-7 866 016	-7 090 177
Summa eget kapital		58 690 129	59 212 939
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	30 108 000
Summa långfristiga skulder		-	30 108 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	30 108 000	-
Leverantörsskulder		98 368	87 534
Skatteskulder		24 715	15 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		592 957	450 917
Summa kortfristiga skulder		30 824 040	553 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 514 169	89 874 574

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MT", "H", and others.

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	-522 810	299 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	851 674	831 300
	<u>328 864</u>	<u>1 130 864</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	328 864	1 130 864
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	584	11 152
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	162 405	68 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 853	1 210 275
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 488 320	-319 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 488 320	-319 843
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-1 996 467	890 432
Likvida medel vid årets början	4 424 966	3 534 534
Likvida medel vid årets slut	2 428 499	4 424 966

TD HB

 MT

 YC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)	Avskrivningstid
Byggnad	1%	(1%)	100 år
Ombyggnad	2%	(2%)	50 år
Tvättstugeutrustning	10%	(10%)	10 år
Kärlskåp	10%	(10%)	10 år
Värmeväxlare	3,3%	(3,3%)	30 år
Hissar	6,67%	(6,67%)	15 år
FX Ventilation	3,3%	(3,3%)	30 år
Terass	4%	(4%)	25 år
Värmepump	5%	(5%)	20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "yl", "MT", and others.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 459 938	2 455 960
Hysesintäkter	398 960	390 021
Övriga hyresintäkter	920	7 052
Summa	2 859 818	2 853 033

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Pant och överlåtelseavgifter	7 507	15 652
Elstöd	19 276	-
Övrigt	600	5 475
Summa	27 383	21 127

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	88 161	80 799
Städning	41 009	48 104
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 821	20 899
Trädgårdsskötsel	19 981	21 933
Snöröjning	35 270	25 800
Serviceavtal	-	13 743
Reparationer	44 241	102 548
El	90 598	121 749
Uppvärmning	553 422	454 853
Vatten	56 229	56 597
Sophämtning	104 947	90 914
Försäkringspremie	53 107	50 841
Fastighetsavgift bostäder	95 340	91 140
Fastighetsskatt lokaler	13 430	13 430
Övriga fastighetskostnader	21 162	16 966
Kabel-tv/Bredband/IT	65 803	71 409
Förvaltningsarvode ekonomi	87 617	85 743
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 200	7 795
Panter och överlåtelse	8 532	13 890
Revisionsarvode	5 000	2 000
Juridiska åtgärder	14 856	7 750
Övriga externa tjänster	12 756	12 377
	1 430 482	1 411 280

Underhåll

Gemensamma utrymmen	-	21 220
	-	21 220

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 430 482	1 432 500
-----------	-----------

Handwritten signatures and initials: HS, TD, YL, MT, RN, and others.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	150	-
Mäklare- och juridiska arvoden	-	11 250
Besiktnings- och utredningskostnader	-	4 875
Styrelsearvode	40 811	33 321
Sociala kostnader	11 252	11 098
Summa	52 213	60 544

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 832 150	40 832 150
-Ombyggnad	18 133 212	18 133 212
-Mark	35 719 000	35 719 000
-Markanläggning	247 412	247 412
FX Ventilation	362 500	-
Terass	54 962	-
Värmepump	121 858	-
	95 471 094	94 931 774
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 076 985	-9 269 985
-Årets avskrivning enligt plan	-827 374	-807 000
	-10 904 359	-10 076 985
Redovisat värde vid årets slut	84 566 735	84 854 789
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 776 000	42 776 000
Mark	41 567 000	41 567 000
	84 343 000	84 343 000
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	1 343 000	1 343 000
	84 343 000	84 343 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Mr. K", "J", and "A".

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ventilation	319 843	319 843
Nyanläggning värmesystem	1 949 000	-
Redovisat värde vid årets slut	2 268 843	319 843

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	566 313	566 313
	566 313	566 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-339 351	-315 051
- Årets avskrivning enligt plan	-24 300	-24 300
	-363 651	-339 351
Redovisat värde vid årets slut	202 662	226 962

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 406 279	1 380 360
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 022 220	3 044 606
Summa	2 428 499	4 424 966

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-04-29	4,57%	11 675 000		11 675 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,47%	14 675 000		14 675 000
Stadshypotek AB	2024-03-07	4,67%	3 758 000		3 758 000
			30 108 000		30 108 000
Varav långfristig del			-		-
Varav kortfristig del			30 108 000		30 108 000

Inom ett år kommer 30 108 000 kr att omförhandlas.

N
MT
RN
AB
yl
JA

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	45 700 000	45 700 000
Summa ställda säkerheter	45 700 000	45 700 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

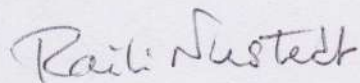
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåretsslut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

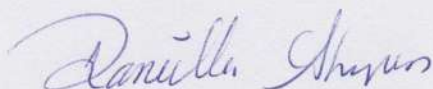
Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "MT", "RD", "YH", and others.

Underskrifter

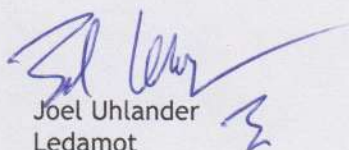
Solna 2024-05-21



Raili Nirstedt
Ordförande



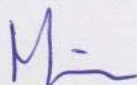
Daniella Ahrgren
Ledamot



Joel Uhlander
Ledamot



Hiyab Semere
Ledamot

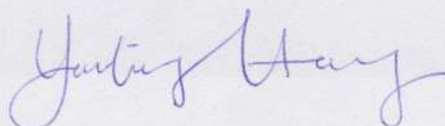


Melis Tuza
Ledamot

Yanling Huang
Ledamot



Thibault Duval
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-21



Annika Nygren
Föreningsvald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Leoparden 5
Org.nr. 769611-5687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Leoparden 5 för år 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Den förtroende valde revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 Leoparden 5 för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 den revisorn 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 revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Solna 2024-05-24

Annika Nygren

Lekmannarevisor