



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Leoparden 2 i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Leoparden 2 i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-0461 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 67:2	1946-04-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	560
Totalt 12 objekt		560

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonas Henriksson	Ordförande	2022-07-05
Lena Nilsson	Ledamot	2016-06-20
Rebecka Mellevik	Ledamot	2018-08-19
Paula Henriksson	Ledamot	2009-07-03
Hanna Nordblad	Ledamot	2019-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Henriksson, Rebecka Mellevik och Paula Henriksson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Rebecka Mellevik, Jonas Henriksson, Lena Nilsson och Hanna Nordblad.

Revisorer har varit Valon Gashi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Brf Leoparden 2 har ingen valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma har ägt rum där man har beslutat om nya HSB stadgar men dessa har inte registrerats hos bolagsverket ännu.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-07.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Under 2023 hade vi inga större underhåll utan det var flera mindre ingrepp i huset.

- Vi har anlitat elektriker i omgångar för att installera om kabeldragningar i huset
- Vi har lagat och målat golv i källare
- Vi har förberett för dörrbyte i källarutrymme (snickarverkstad)
- Vi har kopplat in 3 fas utag vid uteplats, för kommande elbilsladdare.
- Vi har oljat in trädäck.
- Spacklat och målat om i trappa A
- bytt skadat virke runt staketet, där soppkärnen står.
- Justerat fönster och fönsterlister i källare
- Servicetekniker har varit på plats i tvättstuga för laga tvättmaskin och torktumlare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har installerat fjärrvärme och upphandlat nytt tak, som vi fick på plats 2021
I början av 2021-2022 fick även källaren ett lyft med målning på golv och väggar.

Årtal	Ändamål
2021	nytt yttertak
2019	Fjärrvärme installerat
2021-	målning i källare
2022-	målning i källare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	OVK besiktning
2025	Elinstallation lysrör källare
2026	Värmeledningar och radiatorbyte
2027	Trapphus hel målning
2028	Fasadrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	234	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 571	5 645	5 718	4 880	4 918
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 571	5 645	5 718	4 880	4 918
Räntekänslighet, %	4	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	309	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 272	1 272	1 272	1 272	1 272
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 285	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	713	720	714	715	713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	142	29	134	46
Soliditet, %	11	11	7	8	4

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 410	0	0	12 410
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	480 678	0	-6 625	474 053
S:a bundet eget kapital, kr	493 088	0	-6 625	486 463
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-216 968	142 136	6 625	-68 207
Årets resultat, kr	142 136	-142 136	-16 432	-16 432
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-74 832	0	-9 807	-84 639
S:a eget kapital, kr	418 256	0	-16 432	401 824

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 625 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-74 832
Årets resultat, kr	-16 432
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-84 639

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-84 639
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

712 512

712 512

Övriga intäkter

3

7 068

6 993

719 580**719 505****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-35 048

-16 054

Planerat underhåll

5

-44 625

-7 254

Fastighetsavgift/skatt

-18 798

-18 228

Driftskostnader

6

-295 007

-231 394

Övriga kostnader

7

-101 671

-67 562

Personalkostnader

8

-94 196

-106 757

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-81 821

-81 821

-671 166**-529 070****Rörelseresultat****48 414****190 435****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 658

1 309

Räntekostnader och liknande resultatposter

-71 503

-49 609

-64 845**-48 300****Årets resultat****-16 432****142 136**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 169 214	3 251 035
Pågående nyanläggningar och förskott	10	17 364	0
		3 186 578	3 251 035
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 187 078	3 251 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	26 646
Avräkningskonto HSB Malmö		222 147	187 996
Övriga fordringar	12	10 774	9 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 970	12 712
		245 891	237 311
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	200 000	200 000
		200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		445 891	437 311
SUMMA TILLGÅNGAR		3 632 969	3 688 846

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 410	12 410
Fond för yttre underhåll	15	474 053	480 678
		486 463	493 088
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-68 207	-216 968
Årets resultat		-16 432	142 136
		-84 639	-74 832
Summa eget kapital		401 824	418 256
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 078 962	2 161 500
Summa långfristiga skulder		3 078 962	2 161 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	41 000	999 462
Leverantörsskulder		8 358	8 302
Aktuella skatteskulder		1 517	947
Övriga skulder	19	2 026	5 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	99 282	94 739
Summa kortfristiga skulder		152 183	1 109 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 632 969	3 688 846

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-16 432

142 136

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

81 821

81 821

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****65 389****223 957****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

25 571

-3 997

Förändring av kortfristiga skulder

1 555

4 624

Kassaflöde från den löpande verksamheten**92 515****224 584****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-17 364

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-17 364****0****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-41 000

-41 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-41 000****-41 000****Årets kassaflöde****34 151****183 584****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

187 996

204 412

Likvida medel vid årets slut**222 147****387 996**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,75%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut för budget 2023.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 570 878 kr (föregående år 570 878 kr)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	712 512	712 512
	712 512	712 512

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 039	6 764
Övrigt	1 029	229
	7 068	6 993

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	18 638	0
Löpande underhåll tvättutrustning	6 165	7 648
Löpande underhåll Va/sanitet	9 308	0
Löpande underhåll el	937	8 249
Löpande underhåll av markytor	0	156
	35 048	16 053

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll värme	0	7 254
Periodiskt underhåll el	44 625	0
	44 625	7 254

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	90 584	50 894
El	24 846	22 958
Uppvärmning	93 455	88 070
Vatten	54 432	42 168
Sophämtning	17 842	15 650
Övriga avgifter	13 848	11 654
	295 007	231 394

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	24 312	23 592
Revisionsarvoden	11 625	9 500
Underhållsplan	7 590	7 086
Övriga kostnader	29 190	17 613
Fastighetsförsäkring	10 204	9 771
Avgifter för juridiska åtgärder	18 750	0
	101 671	67 562

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	23 625	18 700
Löner och ersättningar	56 492	71 236
	80 117	89 936
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	14 079	16 821
	14 079	16 821
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	94 196	106 757

Föreningen har en anställd på deltid.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 660 687	4 660 687
Årets investeringar laddstation	17 364	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 678 051	4 660 687
Ingående avskrivningar	-1 444 652	-1 362 831
Årets avskrivningar	-81 821	-81 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 526 473	-1 444 652
Mark	35 000	35 000
Utgående värde mark	35 000	35 000
Bokfört värde byggnader och mark	3 186 578	3 251 035
Taxeringsvärden byggnader	4 586 000	4 586 000
Taxeringsvärden mark	1 680 000	1 680 000
	6 266 000	6 266 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Projektet är pågående då de ska gräva ner en kabel. Beräknas vara klar 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstationer	17 364	0
	17 364	0

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 774	9 957
	10 774	9 957

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 600	1 022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 370	11 690
	12 970	12 712

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående redovisat värde	200 000	200 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	480 678	424 932
Avsättning	38 000	63 000
Ianspråktagande	-44 625	-7 254
	474 053	480 678

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 567 746	3 567 746
	3 567 746	3 567 746

Not 17 Skulder till kreditinstitut

41 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 41 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	41 000	999 462
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 078 962	2 161 500
	3 119 962	3 160 962

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2,56	2022-01-25		0
Swedbank Hypotek	2,38	2022-04-25		0
Stadshypotek	1,13	2025-09-30	1 711 500	1 732 500
Stadshypotek	0,98	2025-04-30	450 000	470 000
Swedbank Hypotek	5,04	2026-04-24	958 462	958 462
			3 119 962	3 160 962

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	990	1 765
Lagstadgade sociala avgifter	1 036	3 875
	2 026	5 640

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	5 163	6 101
Förutbetalda hyror och avgifter	52 188	53 913
Övriga upplupna kostnader	41 930	34 724
	99 281	94 738

Svedala den

Jonas Henriksson
Ordförande

Paula Henriksson

Lena Nilsson

Hanna Nordblad

Rebecka Mellevik

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund och föreningen utsedd revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
internvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Leoparden 2 i Svedala, org.nr. 746000-0461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Leoparden 2 i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Leoparden 2 i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valon Gashi
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Leoparden 2 i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:31:03



PAULA HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:39:10



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 12:41:56



HANNA NORDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:15:04



REBECKA MELLEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:42:31



VALON GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:31:10



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:47:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Leoparden 2 i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:36:56



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:42:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.