



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2024-08-27.

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. 2025-12-31.

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.	T.o.m.
Jonas Henriksson	Ordförande	2022-07-05	
Lena Nilsson	Ledamot	2016-06-20	
Christer Andersson	Ledamot	2018-08-19	2024-06-13
Paula Henriksson	Ledamot	2009-07-03	
Rebecka Mellevik	Ledamot	2024-01-23	
Hanna Nordblad	Ledamot	2019-06-18	
Elin Stangenfjord	Ledamot	2024-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Paula Henriksson och Rebecka Mellevik.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Henriksson, Rebecka Mellevik, Hanna Nordblad och Elin Stangenfjord.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-17.

Under 2024 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 själv målat dörrfoder i källare
- Vi har oljat in trädäck.
- Vi har planterat nya träd
- Vi har köpt nya krukor
- Justerat ventilationen inför OVK
- Monterat kodlås till styrelserum/hobbyrum
- Servicetekniker har varit på plats i tvättstuga för laga 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	Åtgärd
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	Åtgärd
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 11.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	142	234	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 498	5 571	5 645	5 718	4 880
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 498	5 571	5 645	5 718	4 880
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	338	309	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 336	1 272	1 272	1 272	1 272
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 357	1 285	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	748	713	720	714	715
Resultat efter finansiella poster, tkr	1	-16	142	29	134
Soliditet, %	11	11	11	7	8

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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	474 053	0	24 000	498 053
S:a bundet eget kapital, kr	486 463	0	24 000	510 463
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-68 207	-16 432	-24 000	-108 639
Årets resultat, kr	-16 432	16 432	801	801
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-84 639	0	-23 199	-107 838
S:a eget kapital, kr	401 824	0	801	402 625

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-84 639
Årets resultat, kr	801
Reservation till underhållsfond, kr	-24 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-107 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-107 838
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning	2	748 128	712 512
Övriga intäkter	3	11 600	7 068
		759 728	719 580

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-40 000	-35 048
Planerat underhåll	5	0	-44 625
Fastighetsavgift/skatt		-18 798	-18 798
Driftskostnader	6	-325 498	-295 007
Övriga kostnader	7	-130 521	-101 671
Personalkostnader	8	-101 300	-94 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 552	-81 821
		-694 669	-671 166
Rörelseresultat		65 059	48 414

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 786	6 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 042	-71 503
		-64 256	-64 845

Årets resultat**801 -16 432**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 090 662	3 169 214
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	17 364
		3 090 662	3 186 578
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 091 162	3 187 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		29 175	0
Avräkningskonto HSB Malmö		256 859	222 147
Övriga fordringar	12	11 050	10 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13 147	12 970
		310 231	245 891
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	200 000	200 000
		200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		510 231	445 891
SUMMA TILLGÅNGAR		3 601 393	3 632 969

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 410	12 410
Fond för yttre underhåll	15	498 053	474 053
		510 463	486 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-108 639	-68 207
Årets resultat		801	-16 432
		-107 838	-84 639
Summa eget kapital		402 625	401 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	958 462	3 078 962
Summa långfristiga skulder		958 462	3 078 962
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 120 500	41 000
Leverantörsskulder		10 008	8 358
Aktuella skatteskulder		1 264	1 517
Övriga skulder	19	2 026	2 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	106 508	99 282
Summa kortfristiga skulder		2 240 306	152 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 601 393	3 632 969

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

801

-16 432

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

95 916

81 821

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****96 717****65 389****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-29 628

25 571

Förändring av kortfristiga skulder

8 623

1 555

Kassaflöde från den löpande verksamheten**75 712****92 515****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

0

-17 364

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

Amortering av lån

-41 000

-41 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-41 000****-41 000****Årets kassaflöde****34 712****34 151****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

422 147

387 996

Likvida medel vid årets slut**456 859****422 147**

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	748 128	712 512
	748 128	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

	2024	2023
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 878	6 039
Övrigt	4 722	1 029
	11 600	7 068

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll	13 539	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	18 638
Löpande underhåll tvättutrustning	2 112	6 165
Löpande underhåll Va/sanitet	0	9 308
Löpande underhåll ventilation	3 625	0
Löpande underhåll el	17 364	937
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 360	0
	40 000	35 048

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll el	0	44 625
	0	44 625

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	100 255	90 584
El	25 252	24 846
Uppvärmning	97 116	93 455
Vatten	66 639	54 432
Sophämtning	16 927	17 842
Övriga avgifter	19 309	13 848
	325 498	295 007

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	26 035	24 312
Revisionsarvoden	21 675	11 625
Underhållsplan	7 944	7 590
Övriga kostnader	21 322	29 190
Fastighetsförsäkring	11 370	10 204
Avgifter för juridiska åtgärder	42 175	18 750
	130 521	101 671

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	25 785	23 625
Löner och ersättningar	53 520	56 492
	79 305	80 117
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	21 995	14 079
	21 995	14 079
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	101 300	94 196

Föreningen har en anställd på deltid.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 678 051	4 660 687
Årets investeringar laddstation	0	17 364
Omklassificering	-17 364	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 660 687	4 678 051
Ingående avskrivningar	-1 526 473	-1 444 652
Årets avskrivningar	-78 552	-81 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 605 025	-1 526 473
Mark	35 000	35 000
Utgående värde mark	35 000	35 000
Bokfört värde byggnader och mark	3 090 662	3 186 578
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 slutfördes under 2024.

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstationer	0	17 364
	0	17 364

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 050	10 774
	11 050	10 774

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 440	1 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 707	11 370
	13 147	12 970

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	474 053	480 678
Avsättning	24 000	38 000
Ianspråktagande	0	-44 625
	498 053	474 053

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 567 746	3 567 746
	3 567 746	3 567 746

Not 17 Skulder till kreditinstitut

2 120 500 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.

Den totala skulden om fem år beräknas uppgå till 2 873 962.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 120 500	41 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	958 462	3 078 962
	3 078 962	3 119 962

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,56	2022-01-25		
Swedbank Hypotek	2,38	2022-04-25		
Stadshypotek	1,13	2025-09-30		1 711 500
Stadshypotek	0,98	2025-04-30		450 000
Swedbank Hypotek	5,04	2026-04-24	958 462	958 462
			958 462	3 119 962

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	990	990
Lagstadgade sociala avgifter	1 036	1 036
	2 026	2 026

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	5 130	5 163
Förutbetalda hyror och avgifter	55 005	52 188
Övriga upplupna kostnader	46 372	41 930
	106 507	99 281

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Svedala den

Jonas Henriksson
Ordförande

Paula Henriksson

Lena Nilsson

Hanna Nordblad

Rebecka Mellevik

Elin Stangenfjord

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Valon Gashi
BoRevision AB
av HSB Riksförbund och föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Leoparden 2 i Svedala för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Leoparden 2 i Svedala för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-24 kl. 18:24:55



ELIN STANGENFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 12:09:47



PAULA HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:26:42



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:52:07



HANNA NORDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 06:59:56



REBECKA MELLEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 16:20:05



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:55:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Leoparden 2 i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:55:45



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.