

Bostadsrättsföreningen Leoparden III

Org.nr: 746000-0297

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Leoparden III, 746000-0297, med säte i Svedala, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-07-15.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-04-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Thomas Lundqvist	2026
Ledamot	Johan Norgren	2026
Ledamot	Alexander Diogo	2026

Revisor

Intern revisor	Måns Törnstrid
----------------	----------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala 67:3 i Svedala kommun med därpå uppförd byggnad med 9 lägenheter. Fastighetens adress är Møllegatan 3 A-B .

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	3	4	1

Total tomtarea:	1 399	kvm
Total bostadsarea:	558	kvm
- varav bostadsrättsarea:	558	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Avfallshantering	Sysav
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	Solör Bioenergi
Serviceavtal avloppsspolning	Skånska Högtrycksspolarna
Försäkring skadedjur	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 0 kr (4 716 kr 2024).

Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har accepterat offert för upprättande av underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 125 550 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 225 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2026-04-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 9 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 9 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	471	389	400	385
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2	- 12	24	- 1 175
Förändring av underhållsfond	126	112	98	
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-98	-95	-44	-1 145
Sparande kr/kvm	49	35	96	48
Soliditet, %	-163	-158	- 156	- 158
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	836	697	697	688
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	100	97	100
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	836	697	697	688
Driftkostnad kr/kvm	457	415	379	381
Energikostnad kr/kvm	337	296	260	257
Ränta kr/kvm	182	118	122	109
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	225	200	175	175
Skuldsättning kr/kvm	6 347	6 470	6 528	6 586
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 347	6 470	6 528	6 586
Räntekänslighet (%)	7.6	9.3	9.4	10
Snittränta, (%)	2.86	1.82	1.87	1.66

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt avgiften, ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	34 744	209 250	- 2 554 964	- 11 926
Disposition enligt föreningsstämma			-11 926	11 926
Avsättning till underhållsfond		125 550	-125 550	
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 1 741
Vid årets slut	34 744	334 800	- 2 692 440	- 1 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 566 889
Årets resultat före fondändring	- 1 741
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 125 550
Summa över/underskott	- 2 694 180

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 694 180
Totalt	- 2 694 180

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	466 452	388 692
Övriga rörelseintäkter	3	4 589	0
Summa rörelseintäkter		471 041	388 692
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-255 259	-236 354
Övriga kostnader	5	-70 848	-54 648
Personalkostnader	6	-20 602	-20 602
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-28 952	-28 945
Summa rörelsekostnader		-375 661	-340 549
RÖRELSERESULTAT		95 380	48 143
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 168	8 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 289	-68 379
Summa finansiella poster		-97 121	-60 069
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 741	-11 926
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 741	-11 926
ÅRETS RESULTAT		-1 741	-11 926



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	8, 9	784 105	813 057	
Summa materiella anläggningstillgångar		784 105	813 057	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
784 105				813 057
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		52 925	52 479	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 155	28 248	
Summa kortfristiga fordringar		90 080	80 727	
Kassa och bank				
Kassa och bank	11	528 639	556 420	
Summa kassa och bank		528 639	556 420	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
618 719				637 147
SUMMA TILLGÅNGAR				
1 402 824				1 450 204



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 744	34 744
Reservfond		34 000	34 000
Underhållsfond		334 800	209 250
Summa bundet eget kapital		403 544	277 994
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 692 439	-2 554 964
Årets resultat		-1 741	-11 926
Summa fritt eget kapital		-2 694 180	-2 566 890
SUMMA EGET KAPITAL		-2 290 636	-2 288 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	1 297 500	2 000 000
Summa långfristiga skulder		1 297 500	2 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 297 500	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	2 244 375	1 610 177
Leverantörsskulder		35 552	30 410
Skatteskulder		1 106	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	114 927	97 113
Summa kortfristiga skulder		2 395 960	1 739 100
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 395 960	1 739 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 402 824	1 450 204



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	95 380	48 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	28 952	28 945
Summa	124 332	77 087
Erhållen ränta	4 168	8 310
Erlagd ränta	-101 289	-68 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 211	17 019
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-9 353	-14 654
Förändring av rörelseskulder	22 663	31 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 521	33 425
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 541 875	252 677
Amortering av låneskulder	-1 610 177	-285 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 302	-32 500
Årets kassaflöde	-27 781	925
Likvida medel vid årets början	556 420	555 495
Likvida medel vid årets slut	528 639	556 420



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	50

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

466 452

388 692

Totalt årsavgifter och hyror

466 452

388 692

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter

2025

2024

4 589

0

Totalt övriga rörelseintäkter

4 589

0



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	22 922	20 821
Uppvärmning	125 400	105 545
Vatten och avlopp	39 460	38 557
Avfallshantering	9 838	11 108
Serviceavtal	2 580	2 580
Kabel-TV	9 069	8 916
Försäkringar	29 416	27 800
Förbrukningsmaterial	1 058	1 641
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 516	14 670

255 259 **231 638**

Reparationer

VA & sanitet, installationer	0	3 469
Värme, installationer	0	1 247

0 **4 716**

Totalt fastighetskostnader

255 259 **236 354**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	52 830	52 841
Tele och post	855	507
Jurist- och advokatkostnader	12 494	0
Bankkostnader	1 955	1 301
Övriga externa tjänster	1 914	0
Övriga externa kostnader	800	0

Totalt övriga kostnader

70 848 **54 648**

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden	16 000	16 000
Sociala kostnader	4 602	4 602

20 602 **20 602**

Totalt personalkostnader

20 602 **20 602**

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	28 952	28 945
-----------	--------	--------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

28 952 **28 945**

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar	3 709 000	3 709 000
------------------------	-----------	-----------

Summa:

3 709 000 **3 709 000**



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31		
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader	1 446 246	1 446 246		
Utgående anskaffningsvärden	1 446 246	1 446 246		
Ingående avskrivningar				
Byggnader	- 633 189	- 604 244		
Årets avskrivning på byggnader	- 28 952	- 28 945		
Utgående avskrivningar	-662 141	-633 189		
Utgående redovisat värde	784 105	813 057		
<i>Varav</i>				
Byggnader	784 105	813 057		
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader	5 000 000	4 247 000		
Taxeringsvärde mark	1 535 000	1 675 000		
	6 535 000	5 922 000		
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder	6 535 000	5 922 000		
	6 535 000	5 922 000		
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
Förutbetalda kostnader	37 155	28 248		
Summa	37 155	28 248		
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
Transaktionskonto Handelsbanken	528 639	556 420		
Summa	528 639	556 420		
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31		
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 244 375	1 610 177		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 297 500	2 000 000		
Summa	3 541 875	3 610 177		
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	1,51 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	Löst	4,61 %	0	35 802
Handelsbanken*	2026-03-10	4,41 %	214 375	216 875
Handelsbanken	2028-01-30	3,70 %	1 327 500	1 357 500
Summa skulder till kreditinstitut			3 541 875	3 610 177
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 244 375	-1 610 177
			1 297 500	2 000 000

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	21 027	21 027
Upplupna räntekostnader	11 228	7 149
Förutbetalda intäkter	56 424	49 063
Upplupna kostnader	26 248	19 874
Summa	114 927	97 113



Underskrifter

Svedala ~~2025~~ 2026-04-01

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23

Thomas Lundqvist
Ordförande

Johan Norgren
Ledamot

Alexander Diogo
Ledamot

Måns Törnstrid
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i


Bostadsföreningen Leoparden III, Organisationsnr 746000-0297

Jag har granskat följande: den ekonomiska förvaltningen, räkenskaper, bankkonto, styrelsemötesprotokoll som BredaBlick ansvarar för. Även dom i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts med god redovisningsed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- 1) att balans och resultaträkningarna fastställs
- 2) att årets resultat överförs i ny räkning
- 3) att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Datum: 26/3 2026

Underskrift: 

Namnförtydligande: Mats Törnström