

Styrelsen för Brf Leoparden i Solna, med säte i SOLNA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som registrerades 2000-06-20 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 april 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Leoparden 1 i Solna kommun år 2002. Byggåret är 1953. Adress Huvudstagatan 15-19 och Ängkärrsgatan 2.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 34 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 494 kvm, varav boytan uppgår till 2 170 kvm och lokalytan till 228 kvm samt garage 96 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 är 1 630 kr per lägenhet, för lokaler betalas fastighetsskatt som uppgår till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 50 207 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 407 000 kr och markvärde 23 800 000 kr. Värdeår är 1964.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Fastum AB.

Fastighetsskötsel

Den löpande fastighetsskötseln ombesörjs av BK Fastighetsservice.

Ekonomisk plan

Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2002-08-15.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt upprättad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ordförande: Frank Rosenqvist

Ledamot: Stefan Larsson

Ledamot: Ann Catrin Strid

Ledamot: Freja Hanell

Ledamot: Anna Andersson

Suppleant: Mats Nilsson

Suppleant: Alexander Mannerfors

Suppleant: Bertil Zethraeus

Suppleant Elisabeth Gereben

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Peter Johansson

Moore Allegretto AB

Valberedning

Roberto Castañeda

Sammanställande

William Griffiths

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda åtgärder under året

Under våren togs det nya webbaserade bokningssystemet för tvättstugan i bruk, som även innebär att inpasseringssystemet till huset ändrats till att använda passerbrickor och med porttelefon för att släppa in besökare. I och med detta står även listan över boende i respektive trappuppgång på den elektroniska tavlan; behöver ni uppdatera era uppgifter här, kontakta styrelsen.

Under våren slutfördes också arbetet med moderniseringen av el i källaren där all belysning försetts med rörelsedetektorer och hela elcentralen bytts ut.

Sedan 2024-01-01 råder lagkrav på sortering av matavfall ut hushållssopor. Därför har separata kärl för detta placerats vid sopskåpen utanför portarna och hållare för papperspåsar delats ut till alla lägenheter. Kärlen för matavfall har under hösten placerats i kärlskåp liknande de som tidigare fanns för hushållsavfall. Ytterligare påsar finns att hämta i cykelrummet.

Under 2024 har arbetet med utredning av energieffektivisering fortsatt, vilket kommer att fortsätta under 2025.

Trädgårdsskötseln har även under 2024 hanterats av entreprenören Re-Garden.

Planerade åtgärder / underhåll

Den tidigare piskbalkongen har varit stängd en tid, och nu tittar vi på möjligheter och idéer för hur den kan användas som gemensam yta i framtiden. Detta kan lämpligen diskuteras vid årsstämman så kom gärna med förslag och tankar när vi träffas.

Tyvärr har det också återigen lämnats en mängd föremål i gångarna utanför vindsförråden och i källaren. Detta har transporterats bort på föreningens bekostnad vid städdagen i maj. Vi påminner återigen om att det är varje boendes ansvar att ombesörja borttransport av sitt eget avfall.

Pontells elverktygsservice som varit hyresgäst i vår butiklokal i många år de senaste 6 åren med ny ägare har tråkigt nog tvingats avveckla verksamheten pga sämre marknadsläge, och har därför sagt upp hyresavtalet och flyttat ut ur lokalen. Styrelsen tittar på nya hyresgäster och hoppas kunna lösa detta under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 (48) medlemmar. Under året har 3 (4) medlemmar tillträtt samt 2(4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (3) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 946	1 850	1 803	1 788
Resultat efter finansiella poster	-760	-600	-2 900	82
Soliditet (%)	82,6	82,6	83,4	82,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	731	696	683	680
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 697	1 745	1 794	2 243
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 951	2 006	2 061	2 577
Sparande per kvm (kr/kvm)	66	32	222	231
Räntekänslighet (%)	2,7	2,9	3,0	3,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	219	199	201
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,0	81,7	82,2	82,6

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 999 999	7 160 667	1 229 329	-5 003 714	-598 559	23 787 722
Disposition av föregående års resultat:			150 000	-748 559	598 559	0
Årets resultat					-760 077	-760 077
Belopp vid årets utgång	20 999 999	7 160 667	1 379 329	-5 752 273	-760 077	23 027 645

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 752 273
årets förlust	-760 077
	-6 512 350

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	150 000
ianspråktagande från yttre underhåll	-646 768
i ny räkning överföres	-6 015 582
	-6 512 350

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader och höjda räntekostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 945 626	1 849 771
Övriga rörelseintäkter		12 317	1 062
Summa rörelseintäkter		1 957 943	1 850 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 912 931	-1 669 014
Övriga externa kostnader	4	-189 115	-200 196
Personalkostnader	5	-145 516	-122 128
Avskrivningar		-278 078	-278 078
Summa rörelsekostnader		-2 525 640	-2 269 416
Rörelseresultat		-567 697	-418 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 557	2 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 937	-182 151
Summa finansiella poster		-192 380	-179 976
Resultat efter finansiella poster		-760 077	-598 559
Årets resultat		-760 077	-598 559

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

26 915 380

27 193 458

Summa materiella anläggningstillgångar

26 915 380

27 193 458

Summa anläggningstillgångar

26 915 380

27 193 458

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

35 770

708

Övriga fordringar

7

650 193

1 510 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

100 942

111 484

Summa kortfristiga fordringar

786 905

1 622 657

Summa omsättningstillgångar

786 905

1 622 657

SUMMA TILLGÅNGAR

27 702 285

28 816 115

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 160 666	28 160 666
Fond för yttre underhåll	1 379 329	1 229 329
Summa bundet eget kapital	29 539 995	29 389 995

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 752 273	-5 003 714
Årets resultat	-760 077	-598 559
Summa fritt eget kapital	-6 512 350	-5 602 273
Summa eget kapital	23 027 645	23 787 722

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	0	4 233 000
Summa långfristiga skulder		0	4 233 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 233 000	120 000
Leverantörsskulder		112 706	243 582
Skatteskulder		5 129	1 355
Övriga skulder		12 106	47 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	311 699	382 677
Summa kortfristiga skulder		4 674 640	795 393

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 702 285

28 816 115

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-760 076	-598 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	278 078	278 078
Förändring skatteskuld/fordran	382	2 380

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-481 616 -318 101

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-47 889	-54 738
Förändring av kortfristiga skulder	-237 526	309 045

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-767 031 -63 794

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-120 000 -120 000

Årets kassaflöde

-887 031 -183 794

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 501 362	1 685 156
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

614 331 1 501 362

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 585 560	1 511 235
Hyror lokaler	238 969	222 093
P-plats och garage	73 131	69 156
Bredband	32 560	32 640
Debiterad fastighetsskatt	4 992	4 992
Avgift andrahandsupplåtelse	10 425	9 625
Övriga intäkter	-11	30
	1 945 626	1 849 771

I årsavgiften ingår bredband, kabel-TV basutbud och bostadsrättstillägg.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 145	52 273
Trädgårdsskötsel	78 163	78 576
Städkostnader	60 753	68 348
Snöröjning/sandning	35 204	56 223
Besiktningsskostnader	0	54 201
Reparationer	169 964	170 172
Planerat underhåll	646 767	399 816
Fastighetsel	75 126	68 695
Uppvärmning	434 744	424 567
Vatten och avlopp	81 104	52 435
Avfallshantering	74 503	76 012
Försäkringskostnader	57 412	55 760
Kabel-tv	98 299	95 968
Systematiskt brandskyddsarbete	36 660	2 687
Förbrukningsinventarier	984	0
Förbrukningsmaterial	10 102	13 281
	1 912 930	1 669 014

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	14 070	14 070
Fastighetsavgift	55 420	54 026
Revisionsarvode	22 245	20 896
Ekonomisk förvaltning	65 108	66 939
Bankkostnader	530	0
Bygglovsavgifter	13 973	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 609	5 653
Kostnader för styrelsemöten	2 200	0
Övriga poster	9 960	38 612
	189 115	200 196

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	114 600	96 600
Sociala avgifter	30 916	25 528
	145 516	122 128

Utbetalning av styrelsearvode har gjorts med 107 000 kr under 2024.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 010 697	31 010 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 010 697	31 010 697
Ingående avskrivningar	-3 817 239	-3 539 161
Årets avskrivningar	-278 078	-278 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 095 317	-3 817 239
 Utgående redovisat värde	 26 915 380	 27 193 458
 Taxeringsvärden byggnader	 26 407 000	 26 407 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	23 800 000
	50 207 000	50 207 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 863	12 494
Skattefordran	0	-3 392
Avräkningskonto förvaltare	614 330	1 501 363
	650 193	1 510 465

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	44 170	48 578
Kabel-TV	12 617	12 556
Bredband	8 012	8 012
Ekonomisk förvaltning	16 890	12 777
Serviceavtal	19 253	29 561
	100 942	111 484

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 3975 83 81199	4,870	2025-11-03	4 233 000	4 353 000
			4 233 000	4 353 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 233 000	120 000

Lånet har slutförfallodag under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 120 000 kr

Lån som förfaller inom ett år 4 233 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	25 965	35 921
Styrelsearvoden	87 600	80 000
Sociala avgifter	27 524	25 136
Revision	8 500	8 500
Fastighetsel	7 734	9 456
Fjärrvärme	57 272	61 918
Avfallskostnader	476	7 025
Snöröjning	1 945	15 465
Förutbetalda avgifter och hyror	92 491	130 096
Reparationer	2 192	9 160
	311 699	382 677

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 900 000	10 900 000
	10 900 000	10 900 000

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Frank Rosenqvist
Ordförande

Stefan Larsson

Ann-Catrin Strid

Freja Hanell

Anna Andersson

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

Peter Johansson
Auktoriserad revisor