

Årsredovisning för
Brf Leoparden 5
769611-5687

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Leoparden 5 (769611-5687) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av entrédörrar till cykelrum och korridor vid tvättstugan har genomförts för att öka husets skalskydd.

Arbetet med korrigerande åtgärder i samband med lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll avslutades med ett godkännande 2019-01-25. Nästa OVK är planerad 2023.

Väsentliga kostnader fanns budgeterade för förbättringar av husets brandskydd. Samtliga lägenheter har inspekterats och eventuella brister har åtgärdats. Dörrarna till de tidigare piskbalkongerna har ersatts med nya som uppfyller gällande brandskyddskrav.

För övrigt fortlöper styrelsens systematiska brandskyddsarbete enligt rutin med två inspektioner per år i samband med städdagarna. Eventuella brister åtgärdas löpande.

Energideklaration har genomförts. Denna innehåller förslag till förbättringar för minskad energiåtgång. Dessa finns nu upptagna som en del i husets underhållsplan och planerar att genomföras i samband med OVK 2023.

Med bakgrund av upprepade felanmälningar har styrelsen under året begärt och genomfört särskild besiktning enligt ABT 06 av hissarna. Samtliga anmärkningar var åtgärdade före årets slut.

Styrelsen har under 2019 valt att förlänga samarbetet med Fastighetsägarna som ekonomisk förvaltare.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Brandskyddsarbete inkl montering av branddörrar, byte entrédörrar baksidan.
2018	Byte entrédörrar, trapphusrenovering, åtgärder efter OVK och nya torktumlare.
2017	Markarbeten, brandskydd och OVK
2016	Markarbeten och sophantering
2015	Nya hissar
2014	Fönsterrenovering
2013	Fasad- och takrenovering
2012	Byte av undercentral

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-13. Vid stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 79 medlemmar. En ökning med en medlem.

Föreningen äger fastigheten Leoparden 5 i Solna kommun, omfattande adresserna Huvudstagatan 27 och 29. Fastigheten bebyggdes 1953 och föreningen bildades 2004. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Detta ska tecknas av varje enskild bostadsrättsinnehavare.

Av föreningens 57 medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Föreningen upplät 2019-12-31 totalt 3 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet per 2019-12-31:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
57	lägenheter, bostadsrätt	3607
3	lägenheter, hyresrätt	173
2	lokaler, hyresrätt	107

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma 2019 utgjorts av:

Lennart Kindmo	Ledamot, Ordförande (tom 2020-04)
Eric McLain	Ledamot, Kassör
Johanna Löfvenberg	Ledamot, Sekreterare
Fredrik Persson	Ledamot, Kassör (tom 2019-08)
Henrik Vidin	Ledamot, Byggnadsansvarig, Tillförordnad ordförande (from 2020-04)
Abdi Ali	Ledamot, Driftansvarig
Måns Odstam	Ledamot, Informationsansvarig

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna. Eric McLain, Johanna Löfvenberg, Henrik Vidin, Abdi Ali, Måns Odstam.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden och arbetar enligt specifik arbetsordning med egna ansvarsområden för enskilda ledamöter.

Revisor

Revisor har under året varit Annika Nygren, vald av föreningsstämma 2019.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2019 valdes Gerd Hagmeyer-Gaverus, Staffan Razavi och Erik Rosenberg att ingå i valberedningen. Gerd Hagmeyer-Gaverus sammankallande.



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Leverantörer

Föreningen använder för drift, underhåll och service ett antal leverantörer.

Åkerlunds Fastighetsservice – Fastighetsskötsel, regelbunden tillsyn och reparationer.

GEMA Byggservice AB - Reparations och anläggningsarbeten.

ManKan Hiss AB - Underhåll och service av hissar.

DS Facility Management - Trapphusstädning

Hald & Tesch Brand AB – Lagstadgad inspektion av rökluckor.

Täby Brandskyddsteknik - Brandskyddsåtgärder

Anticimex - Avtal för bekämpning av skadedjur

Storstadens lås – Dörrautomatik och passersystem

Secor – Brand och säkerhetsdörrar

Ekonomi

Avgifter och hyror

Årsavgiften var under perioden 2011 - 2018, oförändrad, totalt 744 kronor per kvadratmeter.

Avgiften för 2019 beslutades till 682 kronor per kvadratmeter. Under 2020 planeras ingen ytterligare avgiftsförändring.

Budget för år 2020

Föreningens tidigare stora kostnader för underhåll av hissar är fortsatt låg då nya hissar åtföljs av en garanti fram till juni 2020. Väsentliga budgeterade kostnader under 2020 inkluderar byte av belysning i trapphusen samt renovering av cykelrum.

Föreningens räntekostnader är fortsatt låga genom nuvarande låga räntenivåer samt betydande amorteringar på lån.

Nyckeltal

Nyckeltal anges i kr om inget annat anges.

År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 762 422	3 007 296	3 022 618	2 983 701	3 048 513
Rörelseresultat	147 610	37 514	726 751	552 766	93 044
Res. Efter fin. poster	-147 295	-554 328	-79 388	-499 727	-1 223 217
Balansomslutning	89 906 626	92 711 591	95 692 730	97 887 948	92 365 542
Soliditet (%)	65,4	63,6	59,5	58,2	53,4
Kassalikviditet (%)	367,4	149,3	264,4	562,7	122,7
Fond för yttre underhåll	182 388	698 838	516 450	334 062	167 031
Lån per kvm bostadsrättsarea	8513	9 207	10 805	11 371	12 622

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	51 201 014	14 357 685	698 838	-6 762 457	-554 328	58 940 752
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-516 450	516 450		
Balanseras i ny räkning				-554 328	554 328	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-147 295	-147 295
Belopp vid årets utgång	51 201 014	14 357 685	182 388	-6 800 335	-147 295	58 793 457

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 800 335
Årets resultat	-147 295
Totalt	-6 947 630
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	248 139
Uttag ur yttre fond	-182 388
Balanseras i ny räkning	-7 013 381
Summa	-6 947 630

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 762 422	3 007 296
Övriga rörelseintäkter	3	27 943	14 303
Summa rörelseintäkter		2 790 365	3 021 599
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 738 050	-2 093 986
Övriga externa kostnader	5	-80 533	-74 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 172	-815 887
Summa rörelsekostnader		-2 642 755	-2 984 085
Rörelseresultat		147 610	37 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 905	-591 928
Summa finansiella poster		-294 905	-591 842
Resultat efter finansiella poster		-147 295	-554 328
Resultat före skatt		-147 295	-554 328
Skatt		-	-
Årets resultat		-147 295	-554 328

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	87 016 004	87 810 632
Inventarier, maskiner och installationer	7	299 862	329 406
Summa materiella anläggningstillgångar		87 315 866	88 140 038
Summa anläggningstillgångar		87 315 866	88 140 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 106	59 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 610	38 124
Summa kortfristiga fordringar		75 716	97 199
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 515 044	4 474 354
Summa kassa och bank		2 515 044	4 474 354
Summa omsättningstillgångar		2 590 760	4 571 553
SUMMA TILLGÅNGAR		89 906 626	92 711 591

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 558 699	65 558 699
Fond för yttre underhåll		182 388	698 838
Summa bundet eget kapital		65 741 087	66 257 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 800 335	-6 762 457
Årets resultat		-147 295	-554 328
Summa fritt eget kapital		-6 947 630	-7 316 785
Summa eget kapital		58 793 457	58 940 752
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 408 000	30 708 000
Summa långfristiga skulder		30 408 000	30 708 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		300 000	2 500 000
Leverantörsskulder		44 829	215 511
Skatteskulder		2 168	8 790
Övriga skulder		3 001	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 171	337 938
Summa kortfristiga skulder		705 169	3 062 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 906 626	92 711 591

W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-147 295	-554 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	824 172	815 887
	<u>676 877</u>	<u>261 559</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	676 877	261 559
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	21 483	-78 673
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-157 670	-26 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	540 690	155 955
Investeringsverksamheten		
Upplåten bostadsrätt	-	2 600 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-110 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 489 331
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 500 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-5 000 000
Årets kassaflöde	-1 959 310	-2 354 714
Likvida medel vid årets början	4 474 354	6 829 068
Likvida medel vid årets slut	2 515 044	4 474 354

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)	Avskrivningstid
Byggnad	1%	(1%)	100 år
Ombyggnad	2%	(2%)	50 år
Tvättstugeutrustning	10%	(10%)	10 år
Kärlskåp	10%	(10%)	10 år
Värmeväxlare	3,3%	(3,3%)	30 år
Hissar	6,67%	(6,67%)	15 år

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 450 612	2 632 294
Hyresintäkter	306 068	361 263
Övriga hyresintäkter	5 742	13 739
Summa	2 762 422	3 007 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Pant och överlåtelseavgifter	12 488	9 103
Skadestånd	9 363	-
Övrigt	6 092	5 200
Summa	27 943	14 303

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	44 220	44 311
Städning	44 404	40 872
Brandskydd, service	4 388	3 871
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 059	9 959
Energideklaration	12 000	-
OVK	10 200	-
Trädgårdsskötsel	4 500	4 662
Snöröjning	26 838	11 925
Serviceavtal	8 355	9 368
Skadedjurssanering	26 784	-
Reparationer	79 453	109 393
El	82 491	80 904
Uppvärmning	478 585	479 715
Vatten	50 693	46 791
Sophämtning	84 427	76 363
Försäkringspremie	48 683	47 885
Fastighetsavgift bostäder	82 620	80 220
Fastighetsskatt lokaler	7 130	7 960
Övriga fastighetskostnader	23 064	18 416
Kabel-tv/Bredband/IT	16 252	16 235
Förvaltningsarvode ekonomi	93 438	98 532
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 438	250
Panter och överlåtelser	11 858	11 148
Revisionsarvode	2 000	2 000
Juridiska åtgärder	22 343	11 275
Övriga externa tjänster	18 042	12 239
	1 295 265	1 224 294

Underhåll

Bostäder	-	8 039
Gemensamma utrymmen	-	570 452
VA/Sanitet	61 286	-
Ventilation	62 303	184 000
Lås	34 600	87 512
Brandskyddsåtgärder	284 596	19 689
	442 785	869 692
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 738 050	2 093 986

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	180	67
Mäklare- och juridiska arvoden	30 072	50 075
Besiktning- och utredningskostnader	9 363	3 295
Styrelsearvode	32 064	21 000
Sociala kostnader	8 854	-225
Summa	80 533	74 212

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 832 150	40 832 150
-Ombyggnad	18 133 212	18 133 212
-Mark	35 719 000	35 719 000
	94 684 362	94 684 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 873 730	-6 079 102
-Årets avskrivning enligt plan	-794 628	-794 628
	-7 668 358	-6 873 730
Redovisat värde vid årets slut	87 016 004	87 810 632
Taxeringsvärde		
Byggnader	38 713 000	33 796 000
Mark	44 000 000	27 000 000
	82 713 000	60 796 000
Bostäder	82 000 000	60 000 000
Lokaler	713 000	796 000
	82 713 000	60 796 000

W

Not 7 Inventarier,maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	566 313	455 644
-Nyanskaffningar	-	110 669
	566 313	566 313
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-236 907	-215 648
-Årets avskrivning enligt plan	-29 544	-21 259
	-266 451	-236 907
Redovisat värde vid årets slut	299 862	329 406

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1 376 286	3 836 286
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 138 758	638 068
Summa	2 515 044	4 474 354

Not 9 Långfristiga skulder

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	2020-03-01	1,02%	14 675 000	-	14 675 000
Stadshypotek AB	2020-06-03	0,61%	4 358 000	-2 500 000	6 858 000
Stadshypotek AB	2022-04-30	0,99%	11 675 000		11 675 000
			30 708 000		33 208 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000		-2 500 000
			30 408 000	-2 500 000	30 708 000

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	45 700 000	45 700 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	45 700 000	45 700 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

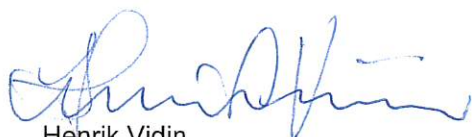
Not 12 Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Underskrifter

Solna 2020-04-16



Henrik Vidin
Tillförordnad ordförande



Eric Mc Lain
Ledamot

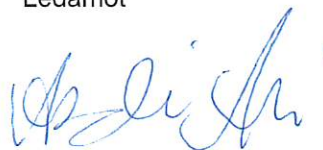


Måns Odham
Ledamot

Abdi Ali
Ledamot



Johanna Löfvenberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-16



Annika Nygren
Föreningsvald revisor