

Årsredovisning
för
Brf Leoparden i Solna
769605-8390

Räkenskapsåret

2020

Solna 6 maj 2021



KALLELSE TILL ÅRSMÖTE

**Härmed kallas till ordinarie stämma med
Brf Leoparden**

Datum: Onsdagen den 2 juni 2021, kl 18.00

**Lokal: Pga rådande omständigheter träffas vi utomhus
på baksidan av huset.**

Dagordning: Enligt föreningens stadgar.

**Motioner: Medlem, som önskar visst ärende behandlat på
ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till
styrelsen före januari månads utgång (§10)**

Efter årsstämman bjuder föreningen på korv och dryck

Mvh Styrelsen



DAGORDNING 2021-06-02

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av protokollförare vid stämman
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av 2 justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Övriga anmälda ärenden/motioner
18. Mötets avslutande

Verksamhetsberättelse

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har beteckningen Leoparden 1 med byggår 1953 och värdeår 1964. Fastigheten är belägen i Solna, med adress Huvudstagatan 15-19 och Ängkärrsgatan 2 och förvärvades 2002. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 34 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 494 kvm, varav boytan uppgår till 2 170 kvm och lokalytan till 228 kvm samt garage 96 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 34 st lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>>5 rok</i>
6 st	13 st	10 st	5 st	0 st	0 st

Lokaler

Föreningen har 2 lokaler som hyrs ut.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Trygg Hansa*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av BK Fastighetsservice.

Genomförda åtgärder under året

Cykelrummet renoverades med bland annat målning och ny belysning, det installerades även kompressor och pump för att göra det lättare att pumpa cyklar.

Planeringen för byte av fönster och en samtidig anpassning av ventilationen fortgick under året, med bland annat besiktning av samtliga lägenheter. Se mer information nedan.

Föreningens sista kvarvarande hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt vilket stärker kassan så att ett antal kommande renoveringsprojekt, främst fönsterbytet, kommer att kunna genomföras utan att avgifterna påverkas.

Återkommande problem med tvättmaskinerna verkar nu slutligen vara löst efter ett antal servicebesök. Föreningen har nu även ett löpande serviceavtal med Podab, vilket bör göra att eventuella framtida problem blir lösta fortare.

Trädgårdsskötseln har även under 2020 hanterats av entreprenören Re-Garden.

Planerade åtgärder / underhåll

Det länge emotsedda fönsterbytet är nu nära och kommer som det ser ut att genomföras efter sommaren. Styrelsen har beslutat om teknisk lösning och valt leverantör som fått göra ett provmontage i den lägenhet som ligger omedelbart till vänster om port 19. Där går det alltså att se hur de nya fönstren kommer att se ut från utsidan.

Huvudavloppsledningen under huset byttes inte i samband med stambytet 2005, och det börjar nu närma sig en tidpunkt när detta blir nödvändigt. Styrelsen tittar därför på olika alternativ för att lösa detta. Åtgärden är dock inte så akut som en första undersökning visade så detta hålls under bevakning.

Styrelsen tittar även på att införa ett webbaserat bokningssystem för tvättstugan.

Vi tittar även på eventuella ytterligare åtgärder för att göra cykelrummet ännu mer praktiskt att använda. Detta tänkte vi bl.a. ta upp för diskussion vid årsstämman.

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

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-20. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2002-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-28.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter och suppleanter väljs på högst två (2) år. Ledamot och suppleanter kan väljas om.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Frank Rosenqvist	Ledamot, ordförande
Ann-Catrin Stridh	Ledamot, kassör
Stefan Larsson	Ledamot
Bertil Zethraeus	Ledamot
Elisabeth Gereben	Ledamot

Mats Nilsson	Suppleant
Anna Andersson	Suppleant

Revisorer

Peter Johansson	Auktoriserad revisor, MOORE Allegretto AB
-----------------	---

Valberedning

Roberto Castañeda	Sammanställande
Eleonore Lövgren	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2015-01-01 genom en höjning med 2%.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll mycket tack vara upplåtelse av tidigare hyresrätter till bostadsrätter och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större underhåll på tre sätt:

- 1) Genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
- 2) Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
- 3) Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen har 2 lån där räntorna per den 31/12 2020 uppgick till 0,61% .

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 9,9 mkr vilket betyder en belåningsgrad om 63 % av taxeringsvärdet. Föreningens banklån har historiskt maximalt uppgått till 10,9 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för. För dagens belåningsgrad se nyckeltalen på nästa sida.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 49 224 000 kr, varav markvärde 25 000 000 kr och byggnaderna 24 224 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för Brf Leoparden i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 47 medlemmar. Under året har 5 stycken (fg år 2 st) medlemslägenheter bytt ägare och tom lägenhet har nyupplåtits, därvid har 7 medlemmar utträtt och 10 personer beviljats medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 50 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Föreningens intäkter tkr	1 791	1 824	1 812	1 867	1 802
Resultat efter finansiella poster tkr	282	144	-1 662	84	167
Soliditet (%)	82	79	78	79	79
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	680	680	680	680	680
Lokalhyror kr/kvm lokalyta	878	864	846	833	796
Banksluld kr/kvm bostadsrättsyta	2 633	2 796	2 854	2 911	2 969
Belåningsgrad % av taxeringsvärdet	12	12	16	17	17
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	245	244	274	297	259
Underhållsöverskott kr	610 900	609 107	683 681	740 124	646 049
Totala underhållsreserver i tkr	9 333	5 536	5 238	6 604	6 228

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 2 170 kvm, lokalyta 228 kvm samt byggnadsyta 2 494 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 191	4 069	800	-2 183	144	23 022
Upplåtelse av bostadsrätt	809	3 091				3 900
Disposition av föregående						
års resultat:			150	-6	-144	0
Årets resultat					282	282
Belopp vid årets utgång	21 000	7 160	950	-2 189	282	27 204

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 188 562
årets vinst	281 918
	-1 906 644

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	150 000
i ny räkning överföres	-2 056 644
	-1 906 644

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt upprättad underhållsplan.

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror		1 790 708	1 823 973
Summa rörelseintäkter	1	1 790 708	1 823 973
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-944 424	-1 144 237
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-140 527	-87 307
Styrelsearvoden	7	-101 954	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-282 783	-294 051
Summa rörelsekostnader		-1 469 688	-1 630 731
Rörelseresultat		321 020	193 242
Finansiella poster			
Räntekostnader	8	-39 102	-49 015
Resultat efter finansiella poster		281 918	144 227
Årets resultat	9	281 918	144 227

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	28 027 692	28 305 770
Inventarier	11	9 410	14 115
Summa materiella anläggningstillgångar		28 037 102	28 319 885
Summa anläggningstillgångar		28 037 102	28 319 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	5 162 264	868 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 819	58 708
Summa kortfristiga fordringar		5 223 083	927 553
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 360	6 360
Summa omsättningstillgångar		5 229 443	933 913
SUMMA TILLGÅNGAR		33 266 545	29 253 798

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 999 999	20 191 261
Upplåtelseavgifter	7 160 667	4 069 405
Fond för yttre underhåll	950 000	800 000
Summa bundet eget kapital	29 110 666	25 060 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 188 562	-2 182 789
Årets resultat	281 918	144 227
Summa fritt eget kapital	-1 906 644	-2 038 562

Summa eget kapital

27 204 022 **23 022 104**

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut	15	0	5 713 000
------------------------------------	----	---	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 713 000	120 000
Leverantörsskulder		76 800	126 330
Skatteskulder		6 242	4 474
Övriga skulder		10 393	8 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256 088	259 101
Summa kortfristiga skulder		6 062 523	518 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 266 545 **29 253 798**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 % / 100 år
Fastighetsförbättringar	2,5-10% / 10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 % / 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter	1 422 612	1 420 511
Hyror bostäder	54 786	93 185
Hyror lokaler	200 081	197 087
Hyror parkering/garage	67 800	67 800
Kommunikation	32 243	32 640
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	2 365	3 792
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	10 385	5 556
Fakturerade kostnader	400	3 379
Öresutjämning	36	23
	1 790 708	1 823 973

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	44 899	45 444
Fastighetsskötsel gård	47 979	58 839
Städning	48 430	40 340
Snöröjning	541	20 336
Kontroll-Tillsynsavgift	0	1 865
Förbrukningsmaterial	2 671	0
	144 520	166 824

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation hyreslägenheter	0	7 525
Reparation gemensamma utrymmen	0	5 078
Reparation lokaler	1 831	0
Reparation fönster	2 132	0
Reparation tvättstuga	28 923	8 707
Reparation VVS	1 054	15 584
Reparation lås	2 661	13 896
Reparation ventilation	11 288	15 491
Reparation elinstallationer	5 500	3 570
Reparation portar	637	0
Konsultarvode reparation och underhåll	6 894	0
Vattenskada	0	10 823
	60 920	80 674

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	46 199	0
Periodiskt underhåll stambyten	0	16 084
Periodiskt underhåll tal	0	12 293
Periodiskt underhåll fönster	0	23 151
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	106 425
Periodiskt underhåll installationer	0	12 876
	46 199	170 829

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	53 282	59 019
Uppvärmning	339 263	356 118
Vattenkostnader	43 781	45 861
Sophämtning, sopsug, grovsopor	55 469	71 458
Försäkring	48 784	50 883
Kommunikation (TV, Tele, IT)	89 379	81 515
Fastighetsskatt	62 826	61 058
	692 784	725 912

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	56 303	55 550
Förvaltningsarvode ekonomisk utöver avtal	2 037	244
Revisionsarvode	17 256	17 189
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	10 385	1 395
Kontorskostnader	0	2 435
Kreditupplysning	1 126	376
Inkasso/betalningsföreläggande	0	4 161
Föreningsavgifter	5 100	5 058
Övriga förvaltningskostnader	48 320	900
	140 527	87 308

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	21 954	25 136
	101 954	105 136

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Låneräntor	38 613	47 918
Övriga räntor och finansiella kostnader	489	1 097
	39 102	49 015

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	281 918	144 227
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	282 783	294 051
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	46 199	170 829
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	610 900	609 107

Byggnadsytan är 2 494 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 245 kr/kvm (244 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	31 010 697	31 010 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 010 697	31 010 697
Ingående avskrivningar	-2 704 927	-2 415 581
Årets avskrivningar	-278 078	-289 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 983 005	-2 704 927
Utgående redovisat värde	28 027 692	28 305 770
Taxeringsvärden byggnader	24 224 000	24 224 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	49 224 000	49 224 000
Bokfört värde byggnader	21 097 692	21 375 770
Bokfört värde mark	6 930 000	6 930 000
	28 027 692	28 305 770

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 898	154 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 898	154 898
Ingående avskrivningar	-140 783	-136 078
Årets avskrivningar	-4 705	-4 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 488	-140 783
Utgående redovisat värde	9 410	14 115

Not 12 Övriga fordringar och bankkonton hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	745	3 493
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	5 161 519	865 352
	5 162 264	868 845

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	42 166	40 351
Kabel TV	10 561	10 423
Bredband	8 092	7 934
	60 819	58 708

Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	5 233 000
	0	5 233 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,61	2021-10-29	2 856 500	2 916 500
Nordea	0,61	2021-10-29	2 856 500	2 916 500
			5 713 000	5 833 000
Kortfristig del av banklån			5 713 000	120 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden inklusive soc avg	105 136	105 136
Revision	8 500	8 500
Räntor	5 808	6 514
Övriga driftskostnader	0	5 078
Förbetalda avgifter kvartal 1	136 644	133 873
	256 088	259 101

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 900 000	10 900 000
	10 900 000	10 900 000

Solna 2021-05-05



Frank Rosenqvist
Ordförande



Stefan Larsson



Ann-Catrin Stridh



Bertil Zethraeus



Elisabeth Gereben

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Leoparden i Solna
Org.nr 769605-8390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Leoparden i Solna för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Leoparden i Solna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den 17 maj 2021


 Peter Johansson
 Auktoriserad revisor