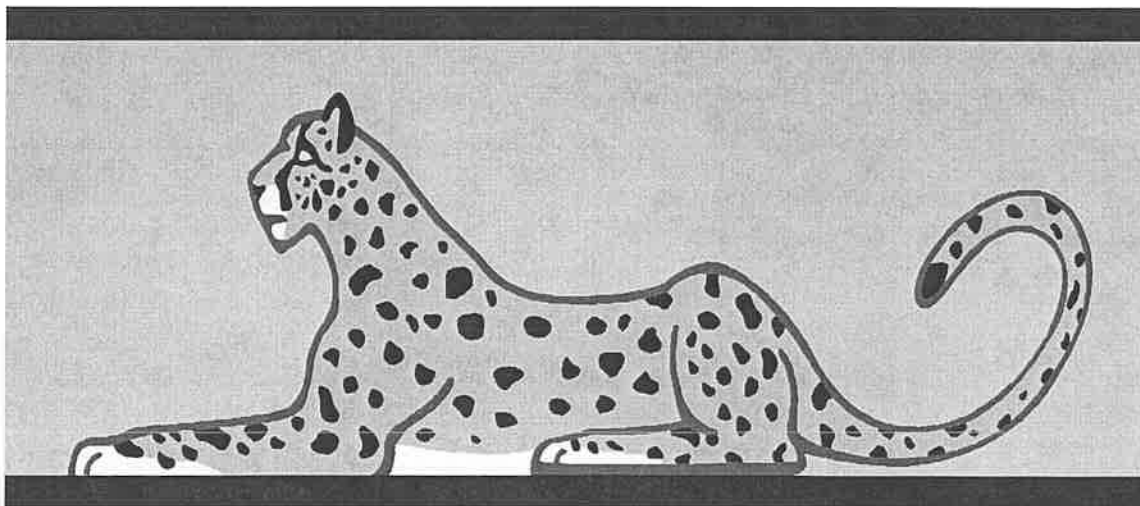


2019/2020
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Leoparden



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Leoparden
Org nr 717600-2959

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Leoparden 717600-2959 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala backe 12:3 som byggdes mellan åren 1964-1966 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 februari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 november 2019. Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret.

Styrelsens sammansättning:

Bengt Larsson	Ordförande	i tur att avgå
Anders Holmberg	Vice ordförande	i tur att avgå
Gudrun Örenfors	Sekreterare	
Jörgen Johansson	Ledamot	i tur att avgå
Nils Widberg	Ledamot	
Dagny Hellman	Suppleant	i tur att avgå
Emma Hammarsten	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Göte Norberg, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB. Som suppleant för Göte Norberg valdes Stig Sjölin.
I valberedningen ingår Hans Forsberg, sammankallande, samt Henrik Lideborg.

Medlemsärenden och fastighetsfrågor har delegerats till Malin Vesterlund, HSB
Avseende hiss service finns avtal med Uppsala Hiss AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
UBC teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel samt städ
Kone hiss	Hiss service
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Uppsala	Medlemsärenden & fastighetsfrågor
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
VVE teknik i Uppsala	Ventilation
Protecus AB	Parkeringsbevakning
Låsservice i Mälardalen AB	Nycklar, lås mm
Alltele A3 samt Comhem	Bredband, tv och IP telefoni
Brandsäkra AB	Brandskydd

I augusti ordnades en gårdsfest med grillning, underhållning, ponnyridning, tipspromenad m.m. Adventskaffe med besök av barn från en förskola ordnades i december. Under året har vidare en del "medlemsträffar" ordnats av medlemmar med fika och ibland underhållning. En målar kurs ledd av en av medlemmarna har också ordnats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 233 345 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 9 725 980 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 286 259 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11.

Omsättning av två lån har skett per 20-07-30, vilket påverkar påföljande räkenskapsår.

18 mkr på 3 år med en ränta på 0,58 %

12 mkr på 5 år med en ränta på 0,72 %

Amortering med 1 % på båda lånen påbörjas under hösten.

En skrivelse till Uppsala kommun angående väghållning och belysning på gångvägen mellan Vaksalagatan och Ritargatan p.g.a. ändrade busslinjer, har inte resulterat i någon vägbelysning.

Ingen höjning av årsavgifterna är aktuell för det kommande året.

Underhåll och investeringar

Följande investeringar har gjorts under räkenskapsåret:

- Iordningställande av 9 st p-platser varav 6 platser med ladd stolpar för el-bil. Förberedelse har gjorts för att ytterligare kunna tillskapa flera p-platser med ladd stolpar.
- Markarbeten har gjorts genom att förnya och utöka planteringarna vid hus 4 och hus 10.
- Renovering av föreningslokalen har skett genom allmän upprustning med nytt kök, ny utrustning, delvis nya möbler samt ny ventilation.
- Renovering av garage, fasadtvätt och utomhusmålning.
- Byte av belysningsstolpar.
- Under året har Individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukning genomförts.
- Under året har en trädgårdsgrupp varit verksam med att plantera, ansa och vattna rabatter på området.

Under verksamhetsåret har någon höjning av årsavgifterna inte varit aktuell att genomföra, och styrelsen avser att inte höja årsavgifterna för kommande året.

Tidigare underhåll och investeringar:

1964-66	Byggnadsår
2009-2010	Fönsterbyte
2012-2014	Renovering av loftgångar
2015-2016	Renovering av taket på loftgångar
2015-2017	Renovering/byte av föreningens hissar
2017-2018	Moderniseringen av värmesystemet samt byte av termostater
2018	Dränering & asfaltering hus 4
2018	OVK, renovering samt byte av fläktar
2018	Byte av entrépartier (11st)
2018-2019	Övergång till gemensam eldebitering
2019-2020	Renovering av föreningslokal, garage samt utemiljö

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 523 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 273 (268).

Under året har 17 (30) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Salabacke 12:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 179 564 000 kr, varav byggnadsvärdet är 124 083 000 kr. Fastigheterna byggdes 1964-1966.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 16 595 kvm	1 rok	28
	2 rok	9
	3 rok	39
	4 rok	93
	5 rok	21
Summa bostadslägenheter		190
Lokaler 179 kvm		2
Garage		60
P-platser		108
Besöksplatser		11

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

7

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	523	523	522	475
Låneskuld kr/kvm	2 408	2 408	2 271	2 408
Likvida medel *	5 110	3 891	3 462	3 590
Kassalikviditet i % **	17,9	39,4	223,0	246,8
Soliditet i %	27,6	26,0	21,0	22,3
Överskott för underhåll kr/kvm	157	215	200	180
Nettoomsättning	10 081	9 466	9 452	8 528
Resultat efter finansiella poster	1 233	1 801	979	1 573
Årets resultat	1 233	1 801	979	1 650
Eget kapital	16 052	14 819	13 018	12 039
varav underhållsfond	4 216	2 273	1 842	400
Utfört underhåll	286	167	1 069	58

* Fr 17/18 så ingår inte skattekontot.

** Lägre pga. lån som förfaller till omförhandling anses kortfristiga i enlighet med SrfU8

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

af

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 894 570	215 960	2 273 439	8 633 997	1 800 949	14 818 915
Avsättning till fond för yttre underhåll			2 109 720			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-167 409			
Balanseras i ny räkning				-141 362	-1 800 949	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					1 233 345	1 233 345
Belopp vid årets utgång	1 894 570	215 960	4 215 750	8 492 635	1 233 345	16 052 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 492 635
Årets resultat	1 233 345

Att disponera	9 725 980
---------------	-----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	2 109 720
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-286 259
Balanserat resultat	7 902 519

Summa	9 725 980
-------	-----------

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

40

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 080 706	9 465 519
Övriga rörelseintäkter	3	32 340	34 238
Summa rörelseintäkter		10 113 046	9 499 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 014 223	-5 097 104
Periodiskt underhåll	5	-286 259	-167 409
Övriga externa kostnader	6	-70 086	-96 116
Personalkostnader och arvoden	7	-261 176	-164 101
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 704 432	-1 646 315
Summa rörelsekostnader		-8 336 176	-7 171 045
Rörelseresultat		1 776 870	2 328 712
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 091	5 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 616	-533 613
Summa finansiella poster		-543 525	-527 763
Resultat efter finansiella poster		1 233 345	1 800 949
Resultat före skatt		1 233 345	1 800 949
Årets resultat		1 233 345	1 800 949

uf

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	51 920 716	52 428 992
Inventarier, verktyg och installationer	11	112 997	229 162
Pågående nyanläggning	12	273 627	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 307 340	52 658 154
Summa anläggningstillgångar		52 307 340	52 658 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		9 364	10 436
Övriga fordringar	13	5 729 783	4 266 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	270 559	248 595
Summa kortfristiga fordringar		6 009 706	4 525 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	68 902	56 542
Summa kassa och bank		68 902	56 542
Summa omsättningstillgångar		6 078 608	4 581 828
SUMMA TILLGÅNGAR		58 385 948	57 239 982

7

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 110 530	2 110 530
Fond för yttre underhåll		4 215 750	2 273 439
Summa bundet eget kapital		6 326 280	4 383 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 492 635	8 633 997
Årets resultat		1 233 345	1 800 949
Summa fritt eget kapital		9 725 980	10 434 946
Summa eget kapital		16 052 260	14 818 915
 <i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 321 656	31 093 554
Summa långfristiga skulder		9 321 656	31 093 554
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	31 070 250	9 298 352
Leverantörsskulder		923 764	1 008 948
Övriga skulder	17	16 480	7 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 001 538	1 012 863
Summa kortfristiga skulder		33 012 032	11 327 513
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 385 948	57 239 982

34

Kassaflödesanalys	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande verksamhet		
Årets resultat	1 233 345	1 800 949
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 704 432	1 646 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 937 777	3 447 264
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-261 473	-254 160
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-103 412	273 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 572 892	3 466 236
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 353 618	-3 036 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 353 618	-3 036 890
Årets kassaflöde	1 219 274	429 346
Likvida medel vid årets början	3 891 026	3 461 681
Likvida medel vid årets slut	5 110 300	3 891 027

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB, avräkningskonto hos HSB samt likvida medel på handelsbanken in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

72

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 30 837 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	8 673 504	8 673 504
Hysesintäkter lokaler	232 721	227 429
Hysesintäkter garage	235 320	212 490
Hysesintäkter p-platser	191 420	177 470
El intäkter	592 562	0
Överlåtelseavgift	22 237	29 913
Pantförskrivningsavgift	10 711	10 950
Övriga intäkter	122 231	133 763
Summa nettoomsättning	10 080 706	9 465 519

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Försäkringsersättning	32 340	34 238
Summa övriga rörelseintäkter	32 340	34 238

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel	557 250	545 250
Serviceavtal *	115 862	110 221
Entreprenadstäd	2 434	0
Besiktningsskostnader * *	10 406	96 689
Snörenhållning	0	9 687
Förbrukningsmaterial	33 876	40 848
Reparationer	861 817	350 080
Elavgifter	726 338	351 701
Uppvärmning	1 817 020	1 843 461
Vatten och avlopp	482 181	375 858
Sophämtning	193 980	190 278
Fastighetsförsäkringar	217 892	177 321
Kabel-TV, bredband m.m	293 941	288 917
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	317 150	299 670
Administrativ förvaltning enligt avtal	171 414	164 934
Vicevärdstjänster enl avtal	137 094	150 758
Övriga externa tjänster, drift ***	37 113	78 991
Studie- och fritidsverksamhet	18 379	9 298
Medlems- och föreningsavgifter	9 690	0
Övriga driftskostnader	10 386	13 142
Summa driftkostnader	6 014 223	5 097 104

* Brandskyddsbesiktning, årsöversyn av rök lucka samt jour är bokförda i denna post.

** OVK har gjorts under fg året.

*** 2018/2019: Fastighetstaxering samt energideklaration bl.a.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Planerat underhåll fasad	228 863	167 409
Planerat underhåll garage	57 396	0
Summa underhållskostnader	286 259	167 409

2

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	36 142	37 341
Kontorsmaterial och liknande	13 768	19 991
Telefon och porto	99	0
Konsultarvoden	7 558	13 016
Revisionsarvode extern revisor *	12 519	25 769
Summa övriga externa kostnader	70 086	96 117

Faktiskt revisorsarvode 2018/2019 blev 18 750 kr, beräknat för 2019/2020 är 18 900 kr.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Styrelsearvoden	209 054	132 526
Arvoden föreningsrevisor	7 180	4 555
Arvode valberedning	4 690	0
Övriga arvoden	7 900	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	32 352	27 020
Summa personalkostnader och arvoden	261 176	164 101

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Avskrivning byggnader	1 581 494	1 472 324
Avskrivning markanläggning	6 773	6 773
Avskrivning maskiner och inventarier	116 165	167 218
Summa av- och nedskrivningar	1 704 432	1 646 315

[Handwritten signature]

Not 9 Finansiella poster

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 091	5 830
Ränteintäkter från skattekonto	0	20
Räntekostnader	-548 616	-533 613
Summa finansiella poster	-543 525	-527 763

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	74 147 414	71 110 524
Årets anskaffning	1 079 991	3 036 890
Ingående avskrivning på byggnader	-24 839 484	-23 330 220
Årets avskrivningar, byggnader	-1 581 494	-1 509 264
Bokförda värden byggnader	48 806 427	49 307 930
Mark	2 884 000	2 884 000
Markanläggningar	379 369	379 369
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-142 307	-135 534
Årets avskrivning markanläggningar	-6 773	-6 773
Utgående redovisat värde byggnader och mark	51 920 716	52 428 992
Taxeringsvärde byggnad	124 083 000	124 083 000
Taxeringsvärde mark	55 481 000	55 481 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 154 204	1 154 204
Ingående avskrivningar på inventarier	-925 042	-794 764
Årets avskrivning på inventarier	-116 165	-130 278
Utgående redovisat värde	112 997	229 162

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Årets anskaffning	273 627	0
Utgående redovisat värde	273 627	0

Pågående nyanläggning avser upprustning av föreningslokal. Arbetet planeras bli klar under 2020/2021.

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
I avräkning med HSB Uppsala	5 041 399	3 834 485
Skattekonto	468 742	241 148
Skattefordran	173 142	190 622
Övriga fordringar *	46 500	0
Summa övriga fordringar	5 729 783	4 266 255

* Avser en självrisk som ska vidarefaktureras.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Kostnader för vatten och avlopp	46 500	35 258
Sophämningskostnader	13 836	12 770
Försäkringspremier	101 977	115 915
Kabel-TV avgifter m.m.	20 432	19 955
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	83 054	63 136
Upplupna ränteintäkter	4 760	1 561
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	270 559	248 595

Not 15 Kassa och bank

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Handelsbanken	68 902	56 542
Summa kassa och bank	68 902	56 542

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	40 391 906	40 391 906
Summa långfristiga skulder	40 391 906	40 391 906
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	49 224 000	49 224 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	49 224 000	49 224 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2020-06-30</u>
Stadshypotek	1,51	2020-07-30	12 618 375
Stadshypotek	1,51	2020-07-30	18 451 875
Stadshypotek	0,99	2024-01-30	9 321 656
Summa			40 391 906
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-233 028
Avgår lån för omförhandling tom. 210630			-30 837 222
Totalt			9 321 656

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 38 892 758

Not 17 Övriga skulder

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	5 251	2 819
Arbetsgivaravgift	1 573	1 869
Övriga kortfristiga skulder	9 656	2 662
Summa övriga skulder	16 480	7 350

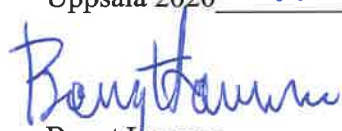
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Underhållsutgifter	0	78 664
Arvode revision	18 900	25 131
Elavgifter	34 811	0

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Uppvärmningskostnader	77 471	73 958
Förutbetalda hyror och avgifter	779 089	747 492
Upplupna räntekostnader	<u>91 267</u>	<u>87 618</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 001 538	1 012 863



Uppsala 2020 -10-21


Bengt Larsson


Anders Holmberg


Gudrun Örenfors


Jörgen Johansson


Nils Widberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -10-22.


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB


Göte Norberg
föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Leoparden, org.nr. 71760-2959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Leoparden för år 2019/2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor från BoRevisions 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Leoparden för år 2019/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

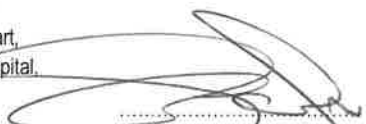
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

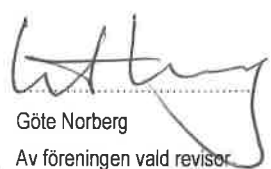
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 22/10-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB



Göte Norberg
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Leoparden 2019/2020

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 194 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Skuldsättning 2408 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 4,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 180 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Årsavgift 523 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se