
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Lekatten
Org nr: 716407-1701



Medlemsvinst

RBF Lekatten är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 700 kronor i återbäring samt 10 800 kronor i utdelning.

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lekatten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 999 453 kr. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18 och ekonomiska plan. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03. Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhållskostnad samt sophantering som numera hanteras av föreningen i stället för samfälligheten, men även att föreningen förra året fick ett större försäkringsersättning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 64%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 283% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 610 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 701 m², vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lekatten 7 i Malmö. På fastigheten finns en byggnad med 75 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1992/93. Fastigheternas adress är Carl Gustavs väg 38,40,42,44 samt Nikolaigatan 22 och 24 i Malmö.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rok	21	
3 rok	36	
4 rok	17	
5 rok	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	4	
Garage	43	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 701 kvm, vilket motsvarar 9,5 % av fastighetens totalyta.

Total tomtarea	2 347 m ²
Total bostadsarea	6 651 m ²
Total lokalarea	701 m ²

Årets taxeringsvärde	149 978 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	149 978 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trappstädning	Bredablick
Hisservice	Hiss i Skåne
Kabel-TV	Telenor
Bredband	A3 företag
Fastighetsskötsel	Gröngräset & fastighet

Föreningen är delaktig i Lekattens samfällighetsförening tillsammans med Folksam Fastigheter AB. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, samt garage inom området. Föreningens andel är 48% av markytor, 50% av sopanläggning, 32% av garaget samt 50% av övriga förvaltningskostnader i samfälligheten.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 433 tkr och planerat underhåll för 388 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 485 tkr per år

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 485 tkr.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Golv	2015	
Gemensamma utrymmen	2015	
Stamspolning	2015	
VA/sanitet	2016	
El	2016	
Tak	2016	
Låssystem	2016	
Installationer gemensamma utrymmen	2017	
Installation av värme, vent. och el	2018	
Tvättutrustning	2019	
Elinstallationer (Trappbelysning)	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler	67 444
Gemensamma utrymmen	59 473
Installationer	171 225
Huskropp utvändigt	81 196
Övrigt	9 021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Kron	Ordförande	2022
Karl Buhre	Ledamot	2023
Mats Davidsson	Ledamot	2022
Jens Thuresson	Ledamot	2022
Bo Bergqvist	Ledamot	2023
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Evert Ekros	Suppleant	2023
Anton Möller	Suppleant	2023
Bo Alborn	Suppleant	2022
Ingvar Haraldsson	Suppleant	2023
Kjell Isberg	Suppleant Riksbyggen	Avgått under 2021
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Frederik Düring	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Evert Persson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Andersson	2022
Margit Pärsson	2022
Felicia Persson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningens årsavgift ändrades inte under verksamhetsåret.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

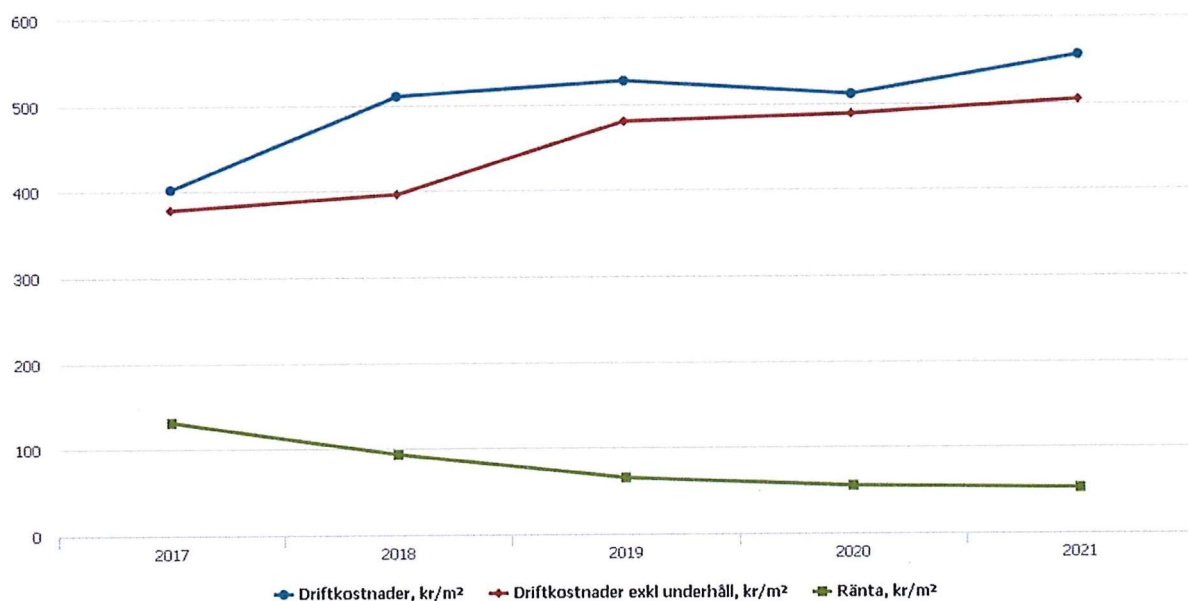
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 592	6 622	6 497	6 376	6 382
Resultat efter finansiella poster	852	1 937	1 104	942	1 613
Årets resultat	852	1 937	1 104	942	1 613
Resultat exklusive avskrivningar	1 610	2 694	1 861	1 699	2 369
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 610	1 091	387	264	1 320
Balansomslutning	80 569	80 311	79 434	81 644	81 749
Soliditet %	43	42	41	38	37
Likviditet %	64	25	174	263	210
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	810	810	810	810	810
Bränsletillägg, kr/m ²	77	77	77	77	77
Driftkostnader, kr/m ²	556	511	527	510	402
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	504	488	480	396	378
Ränta, kr/m ²	52	55	65	93	131
Underhållsfond, kr/m ²	1 565	1 415	1 220	1 071	991
Lån, kr/m ²	6 048	6 171	6 293	6 755	6 878



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 818 997	9 461 904	0	10 405 735	4 495 037	1 936 538
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 936 538	-1 936 538
Reservering underhållsfond				1 485 000	-1 485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-388 359	388 359	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						852 411
Vid årets slut	7 818 997	9 461 904	0	11 502 376	5 334 934	852 411

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 431 574
Årets resultat	852 411
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	388 359
Summa	6 187 345

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 187 345**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 592 245	6 622 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 229	650 281
Summa rörelseintäkter		6 695 474	7 273 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 090 913	-3 754 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 804	-286 758
Personalkostnader	Not 6	-251 391	-132 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-757 269	-757 269
Summa rörelsekostnader		-5 470 376	-4 930 655
Rörelseresultat		1 225 099	2 342 530
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 800	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	669	304
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-384 156	-406 296
Summa finansiella poster		-372 687	-405 992
Resultat efter finansiella poster		852 411	1 936 538
Årets resultat		852 411	1 936 538

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 526 652	75 283 921
Summa materiella anläggningstillgångar		74 526 652	75 283 921
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		74 639 152	75 396 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-863
Övriga fordringar	Not 13	61 080	12 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	315 619	377 342
Summa kortfristiga fordringar		376 699	389 365
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 552 820	4 525 669
Summa kassa och bank		5 552 820	4 525 669
Summa omsättningstillgångar		5 929 519	4 915 034
Summa tillgångar		80 568 672	80 311 455

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	17 280 901	17 280 901	
Fond för yttre underhåll	11 502 376	10 405 735	
Summa bundet eget kapital	28 783 277	27 686 636	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 334 934	4 495 037	
Årets resultat	852 411	1 936 538	
Summa fritt eget kapital	6 187 345	6 431 574	
Summa eget kapital	34 970 622	34 118 210	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 315 673	27 115 673
Summa långfristiga skulder		36 315 673	27 115 673
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 150 000	18 250 000
Leverantörsskulder	Not 17	212 739	172 764
Skatteskulder	Not 18	11 318	30 222
Övriga skulder	Not 19	300	-2 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	908 020	627 035
Summa kortfristiga skulder		9 282 377	19 077 571
Summa eget kapital och skulder		80 568 672	80 311 455

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	852 411	1 936 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	757 269	757 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 609 680	2 693 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 666	-95 232
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	304 805	-159 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 927 151	2 439 509
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-900 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-900 000
Årets kassaflöde	1 027 151	1 539 509
Likvidamedel vid årets början	4 525 669	2 986 160
Likvidamedel vid årets slut	5 552 820	4 525 669
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 385 312	5 385 312
Årsavgifter, lokaler	138 908	138 908
Hyror, garage	276 650	279 063
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 499	-15 506
Bränsleavgifter, bostäder	568 752	568 752
Elavgifter	208 942	235 195
Debiterad fastighetsskatt-	31 180	31 180
Summa nettoomsättning	6 592 245	6 622 904

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	45 450	50 130
Övriga ersättningar	13 061	13 905
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	9
Övriga rörelseintäkter	5 892	7 548
Försäkringsersättningar	38 826	578 509
Summa övriga rörelseintäkter	103 229	650 281

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-388 359	-168 249
Reparationer	-433 499	-627 580
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-229 189	-226 955
Arrendeavgifter	-562 500	-562 500
Försäkringspremier	-96 732	-84 483
Kabel- och digital-TV*	-188 659	-188 912
Återbäring från Riksbyggen	2 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 332	-2 812
Serviceavtal	-69 225	-52 724
Obligatoriska besiktningar	-118 801	-25 445
Förbrukningsinventarier	-72 008	-103 224
Frakter och transporter	-3 059	0
Vatten	-240 201	-231 011
Fastighetsel	-569 691	-536 357
Uppvärmning	-569 301	-527 820
Sophantering och återvinning**	-84 859	0
Förvaltningsarvode drift	-464 199	-415 934
Summa driftskostnader	-4 090 913	-3 754 006

*Har tidigare ingått i samfälligheten

** Ej periodiserat tidigare årsredovisning därav en högre kostnad i år i resultatet samt kostnaden även uppdelad i år på posten telefon i not 5

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-285 548	-226 986
IT-kostnader	-1 408	0
Arvode, yrkesrevisorer*	-23 649	-11 159
Övriga förvaltningskostnader	-1 782	-18 545
Kreditupplysningar	-8 188	-441
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 614	-17 486
Representation	-10 511	0
Kontorsmateriel	-2 678	-1 393
Telefon och porto**	-12 349	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	0
Tidskrifter och facklitteratur	-2 137	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Konsultarvoden	-4 117	-6 997
Bankkostnader	-2 670	-600
Summa övriga externa kostnader	-370 804	-286 758

* Ej periodiserat tidigare årsredovisning därav en högre kostnad i år i resultatet

** Tidigare ingått i not 4 under Kabel- och digital-TV

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden*	-189 801	-95 002
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-16 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-371
Sociala kostnader*	-49 590	-20 950
Summa personalkostnader	-251 391	-132 623

* Ej periodiserat tidigare årsredovisning därav en högre kostnad i år i resultatet

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-757 269	-757 269
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-757 269	-757 269

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 800	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 800	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	669	274
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	669	304

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-384 150	-406 296
Övriga räntekostnader	-6	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-384 156	-406 296

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 677 965	96 677 965
Mark	5 627 850	5 627 850
Anslutningsavgifter	182 251	182 251
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 488 066	102 488 066
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 264 625	-26 264 625
Anslutningsavgifter	-182 251	-182 251
	-26 446 876	-26 446 876
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-757 269	-757 269
	-757 269	-757 269
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 204 145	-27 204 145
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 526 651	75 283 920
Varav		
Byggnader	68 898 801	69 656 070
Mark	5 627 850	5 627 850
Taxeringsvärden		
Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	11 978 000	11 978 000
Totalt taxeringsvärde	149 978 000	149 978 000
<i>varav byggnader</i>	<i>90 800 000</i>	<i>90 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 178 000</i>	<i>59 178 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	112 500	112 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	112 500	112 500

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	570	12 886
Momsfordringar	60 510	0
Summa övriga fordringar	61 080	12 886

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99 827	96 732
Förutbetalda driftkostnader	43 656	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 511	34 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 625	246 229
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 619	377 342

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	3 096 170	95 258
Transaktionskonto	2 456 651	4 430 411
Summa kassa och bank	5 552 820	4 525 669

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	44 465 673	45 365 673
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 150 000	-18 250 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 315 673	27 115 673

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,82%	2022-05-28	7 650 000,00	0,00	200 000,00	7 450 000,00
SBAB	1,00%	2023-02-14	3 904 557,00	0,00	200 000,00	3 704 557,00
SBAB	0,87%	2023-05-09	7 296 643,00	0,00	150 000,00	7 146 643,00
SBAB	0,82%	2023-05-09	8 839 473,00	0,00	0,00	8 839 473,00
SBAB	0,87%	2024-01-10	8 325 000,00	0,00	50 000,00	8 275 000,00
SEB	0,79%	2024-06-28	9 350 000,00	0,00	300 000,00	9 050 000,00
Summa			45 365 673,00	0,00	900 000,00	44 465 673,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 7 450 000 kr villkorsändras och 700 000 kr amorteras varför totalt 8 150 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 37 915 673 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 40 865 673 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 7 450 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	212 739	172 764
Summa leverantörsskulder	212 739	172 764

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	11 318	30 222
Summa skatteskulder	11 318	30 222

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	0	-3 517
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 007
Clearing	300	60
Summa övriga skulder	300	-2 449

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 797	0
Upplupna räntekostnader	5 473	6 022
Upplupna elkostnader	52 735	19 349
Upplupna värmekostnader	94 733	88 362
Upplupna kostnader för renhållning	3 463	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	0
Upplupna styrelsearvoden	101 200	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 297	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	604 322	513 301
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	908 020	627 035

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	96 356 000	96 356 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter årets utgång

Styrelsens underskrifter

Malmö 2022- 05-12



Kristina Kron



Karl Buhre



Mats Davidsson



Jens Thuresson

~~Mats Davidsson~~ Bo ALBOEV-Suppleant



Bo Bergqvist



Ramiz Burjaku

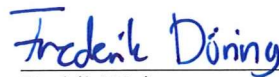
Suppleant Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2022- 05-12



Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Fredrik Düring
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lekatten, org.nr 716407-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lekatten för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lekatten 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den 12 maj 2022

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Fredrik Düring
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Lekatten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lekatten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

