Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Lekatten
Org nr: 716407-1701



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse..... 2
Resultaträkning..... 8
Balansräkning..... 9
Noter.....11
Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lekatten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 174% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 174% till 283%.

I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 694 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 701 m², vilket motsvarar 9,5 % 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

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

Dessutom tillkommer

	Antal	Kommentar
Lokaler	4	
Garage	43	

Total tomtarea	2 347 m²
Bostäder bostadsrätt	6 651 m²
Total bostadsarea	6 651 m²
Lokaler bostadsrätt	701 m²
Total lokalarea	701 m²

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
Fastighetsskötsel	Gröngräset & fastighet

Föreningen är delaktig i Lekattens samfällighetsförening tillsammans med Folksam Fastigheter AB. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, sopanläggning 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 628 tkr och planerat underhåll för 168 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt 30-årig underhållskostnad på 1 603 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 603 tkr.
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. 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
Tvättutrustning	45 548
Elinstallationer	78 303
Balkonger	44 399

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
Jens Thuresson	Ledamot	2022
Karl Buhre	Ledamot	2021
Mats Davidsson	Ledamot	2022
Bo Bergqvist	Ledamot	2021
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Ekblad	Suppleant	2021
Anton Möller	Suppleant	2021
Bo Alborn	Suppleant	2021
Kerstin Malmsten	Suppleant	2021
Kjell Isberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Frederik Düring	Föreningsrevisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Evert Persson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Andersson	2021
Margit Pärsson	2021
Felicia Persson	2021

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 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningens årsavgift ändrades inte under verksamhetsåret.

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

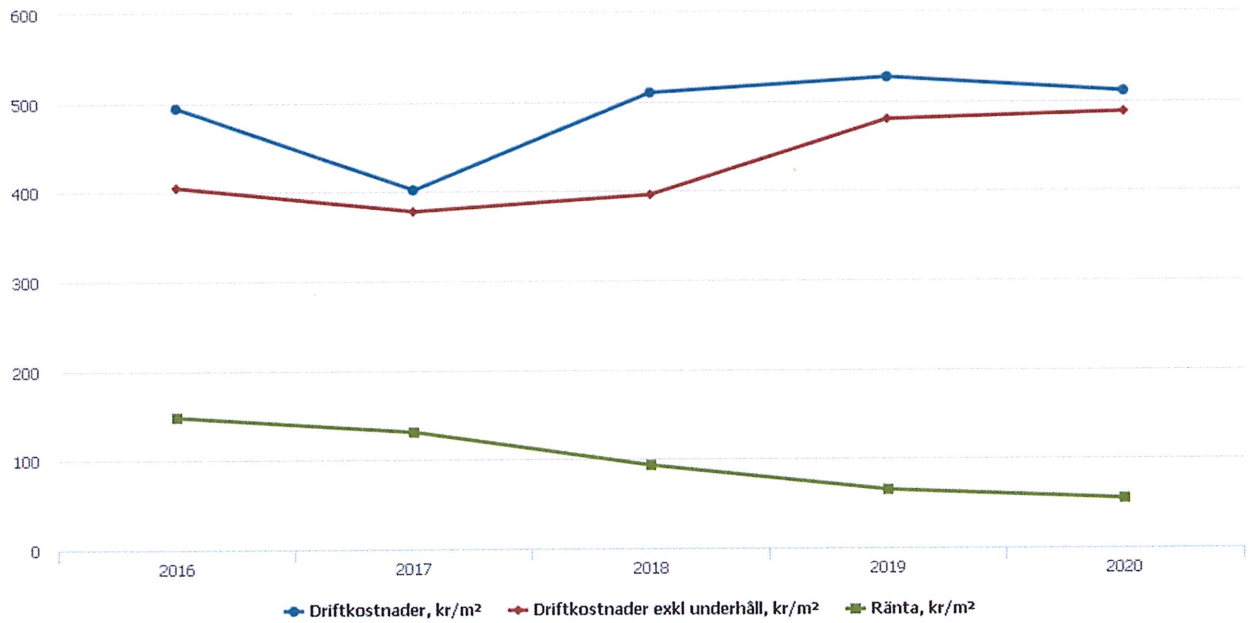
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 622	6 497	6 376	6 382	6 397
Resultat efter finansiella poster	1 937	1 104	942	1 613	763
Resultat exklusive avskrivningar	2 694	1 861	1 699	2 369	1 520
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 091	387	264	1 320	810
Balansomslutning	80 311	79 434	81 644	81 749	81 087
Soliditet %	42	41	38	37	35
Likviditet %	25	174	263	210	128
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	810	810	810	810	810
Bränsletillägg, kr/m²	77	77	77	77	85
Driftkostnader, kr/m²	511	527	510	402	494
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	488	480	396	378	405
Ränta, kr/m²	55	65	93	131	148
Underhållsfond, kr/m²	1 415	1 220	1 071	991	872
Lån, kr/m²	6 171	6 293	6 755	6 878	7 000



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	8 970 735	4 826 070	1 103 967
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 103 967	-1 103 967
Reservering underhållsfond				1 603 000	-1 603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-168 000	168 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 936 538
Vid årets slut	**7 818 997**	**9 461 904**	**0**	**10 405 735**	**4 495 037**	**1 936 538**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 930 037
Årets resultat	1 936 538
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 000
Summa	**6 431 574**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**6 431 574**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 622 904	6 496 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	650 281	129 549
Summa rörelseintäkter		**7 273 185**	**6 626 312**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 754 006	-3 884 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 758	-286 129
Personalkostnader	Not 6	-132 623	-126 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-757 269	-757 269
Summa rörelsekostnader		**-4 930 655**	**-5 054 572**
Rörelseresultat		**2 342 530**	**1 571 740**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	304	379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-406 296	-478 953
Summa finansiella poster		**-405 992**	**-467 774**
Resultat efter finansiella poster		**1 936 538**	**1 103 967**
Årets resultat		**1 936 538**	**1 103 967**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	75 283 921	76 041 189
Summa materiella anläggningstillgångar		**75 283 921**	**76 041 189**
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		**75 396 421**	**76 153 689**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-863	0
Övriga fordringar	Not 14	12 886	14 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	377 342	279 746
Summa kortfristiga fordringar		**389 365**	**294 133**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 525 669	2 986 160
Summa kassa och bank		**4 525 669**	**2 986 160**
Summa omsättningstillgångar		**4 915 034**	**3 280 293**
Summa tillgångar		**80 311 455**	**79 433 983**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 280 901	17 280 901
Fond för yttre underhåll		10 405 735	8 970 735
Summa bundet eget kapital		**27 686 636**	**26 251 636**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 495 037	4 826 070
Årets resultat		1 936 538	1 103 967
Summa fritt eget kapital		**6 431 574**	**5 930 037**
Summa eget kapital		**34 118 210**	**32 181 673**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 115 673	45 365 673
Summa långfristiga skulder		**27 115 673**	**45 365 673**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 250 000	900 000
Leverantörsskulder	Not 18	172 764	288 937
Skatteskulder	Not 19	30 222	23 042
Övriga skulder	Not 20	-2 449	-15 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	627 035	689 828
Summa kortfristiga skulder		**19 077 571**	**1 886 637**
Summa eget kapital och skulder		**80 311 455**	**79 433 983**

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 385 312	5 385 312
Årsavgifter, lokaler	138 908	138 908
Hyror, garage	279 063	277 502
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-15 506	-36 016
Bränsleavgifter, bostäder	568 752	568 752
Elavgifter	235 195	131 125
Debiterad fastighetsskatt-	31 180	31 180
Summa nettoomsättning	**6 622 904**	**6 496 763**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	50 130	54 720
Övriga ersättningar	13 905	7 877
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	5
Övriga rörelseintäkter	7 548	6 067
Försäkringsersättningar	578 509	60 340
Summa övriga rörelseintäkter	**650 281**	**129 549**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-168 249	-347 231
Reparationer	-627 580	-501 551
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-226 955	-223 055
Samfälligheten	-562 500	-562 500
Försäkringspremier	-84 483	-82 421
Kabel-TV och bredband	-188 912	-190 846
Återbäring från Riksbyggen	0	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 812	-75 501
Serviceavtal	-52 724	-79 143
Obligatoriska besiktningar	-25 445	-33 391
Förbrukningsinventarier	-103 224	-42 575
Vatten	-231 011	-204 860
Fastighetsel	-536 357	-515 085
Uppvärmning	-527 820	-552 457
Förvaltningsarvode drift	-415 934	-476 121
Summa driftskostnader	**-3 754 006**	**-3 884 638**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-226 986	-211 469
IT-kostnader	0	-458
Arvode, yrkesrevisorer	-11 159	-10 644
Övriga förvaltningskostnader	-18 545	-11 806
Kreditupplysningar	-441	-883
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 486	-8 818
Kontorsmateriel	-1 393	-1 002
Telefon och porto	0	-1 258
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Konsultarvoden	-6 997	-6 288
Bankkostnader	-600	-2 150
Advokat och rättegångskostnader	0	-28 204
Summa övriga externa kostnader	**-286 758**	**-286 129**

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-95 002	-91 002
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 300	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-371	0
Övriga personalkostnader	0	-8 044
Sociala kostnader	-20 950	-22 490
Summa personalkostnader	**-132 623**	**-126 536**

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**10 800**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	274	312
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	67
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**304**	**379**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-406 296	-478 953
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-406 296**	**-478 953**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 677 965	96 677 965
Mark	5 627 850	5 627 850
Anslutningsavgifter	182 251	182 251
	102 488 066	**102 488 066**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**102 488 066**	**102 488 066**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 264 626	-25 507 357
Anslutningsavgifter	-182 251	-182 251
	-26 446 877	**-25 689 608**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-757 269	-757 269
	-757 269	**-757 269**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-27 204 146**	**-26 446 877**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**75 283 920**	**76 041 189**
Varav		
Byggnader	69 656 070	70 413 339
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**
varav byggnader	*90 800 000*	*90 800 000*
varav mark	*59 178 000*	*59 178 000*

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	112 500	112 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**112 500**	**112 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-863	-100
Kundfordringar	0	100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**-863**	**0**

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 886	12 886
Momsfordringar	0	1 501
Summa övriga fordringar	**12 886**	**14 387**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 732	84 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 381	24 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 229	170 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**377 342**	**279 746**

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	95 258	106 472
Transaktionskonto	4 430 411	2 879 689
Summa kassa och bank	**4 525 669**	**2 986 160**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	45 365 673	46 265 673
Nästa års amortering och omklassificering av lån som villkorsändras 2021	-18 250 000	-900 000
Långfristig skuld vid årets slut	**27 115 673**	**45 365 673**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,74%	2021-06-28	9 650 000,00	0,00	300 000,00	9 350 000,00
SEB	0,82%	2022-05-28	7 850 000,00	0,00	200 000,00	7 650 000,00
SBAB	1,00%	2023-02-14	4 104 557,00	0,00	200 000,00	3 904 557,00
SBAB	0,87%	2023-05-09	7 446 643,00	0,00	150 000,00	7 296 643,00
SBAB	0,81%	2023-05-09	8 839 473,00	0,00	0,00	8 839 473,00
SBAB	0,79%	2021-01-18	8 375 000,00	0,00	50 000,00	8 325 000,00
Summa			**46 265 673,00**	**0,00**	**900 000,00**	**45 365 673,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.
Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån skall också redovisas som en kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	172 764	288 937
Summa leverantörsskulder	**172 764**	**288 937**

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	30 222	23 042
Summa skatteskulder	**30 222**	**23 042**

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-3 517	-15 170
Skuld sociala avgifter och skatter	1 007	0
Clearing	60	0
Summa övriga skulder	**-2 449**	**-15 170**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 022	6 087
Upplupna driftskostnader	0	980
Upplupna elkostnader	19 349	31 183
Upplupna värmekostnader	88 362	90 170
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	513 301	561 408
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**627 035**	**689 828**

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	96 356 000	96 356 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-05-05

Kristina Kron

Jens Thuresson

Karl Buhre

Mats Davidsson

Bo Bergqvist

Ramiz Bunjaku

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-08

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

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 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 31 december 2020 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 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 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.

Fredrik Düring

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2020 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 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 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 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
- 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 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 8/5 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Fredrik During
Förtroendevald revisor

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 skuldtyngd 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 företagets 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, fastighetsservice 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

Riksbyggen
Rum för hela livet