Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Lekatten
Org. nr: 71640–71701

2023-01-01 – 2023-12-31

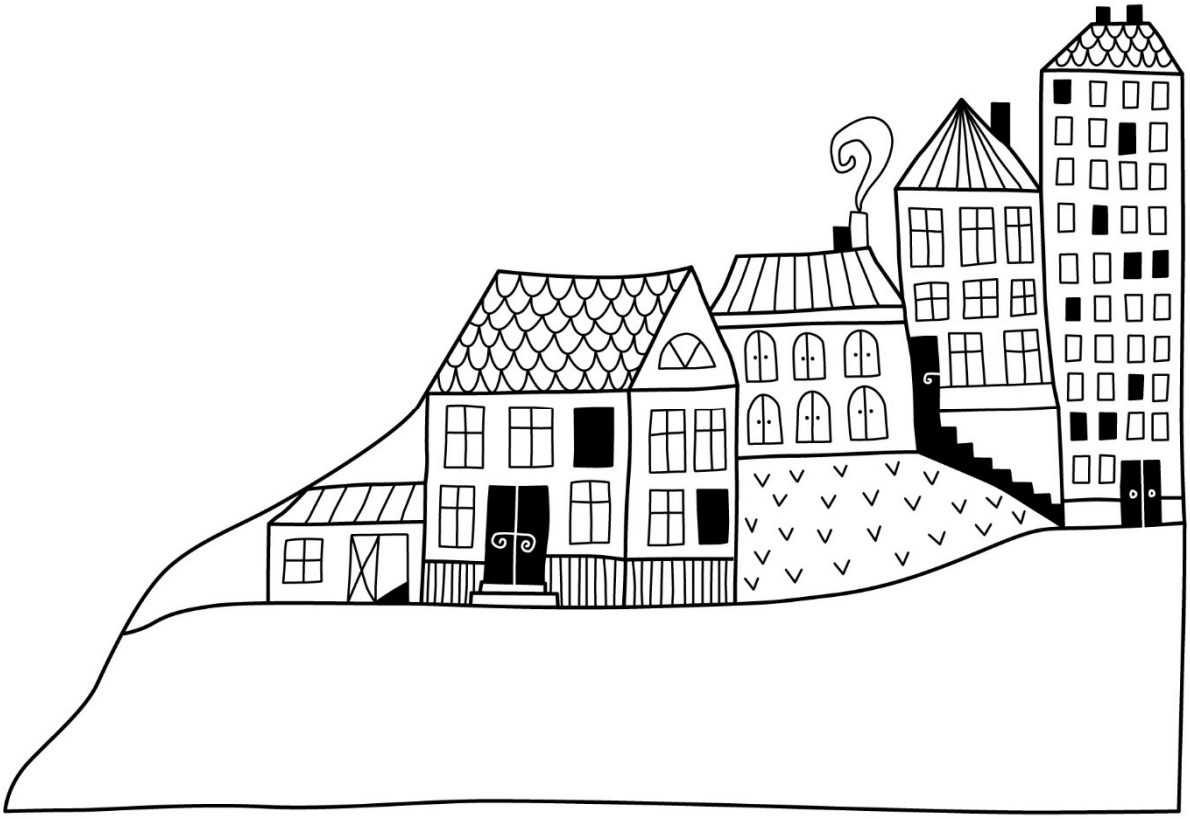


Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lekatten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18 och ekonomiska plan. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 25%.
Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhåll/reparationer.
I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 960 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 fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	36
4 rum och kök	17
5 rum och kök	1
Summa	**75**

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	43
Antal lokaler	4

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

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

Årets taxeringsvärde	150 556 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	150 556 000 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; Teknisk förvaltning; Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trappstädning	Bredablick
Hisservice	Hiss i Skåne
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Bredband 2
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 261 tkr och planerat underhåll för 84 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.
Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 689 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 230 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 689 tkr.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Golv; Gemensamma utrymmen; Stamspolning	2015
VA/sanitet; El; Tak; Låssystem	2016
Installationer gemensamma utrymmen	2017
Installation av värme, ventilation och el	2018
Tvättutrustning	2019
Elinstallationer (Trappbelysning)	2019
Tvättutrustning; Dörrautomatik; Målningsarbete	2021
Modernisering av hissar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättutrustning)	84 420

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Bergqvist	Ordförande	2025
Bo Alborn	Ledamot	2024
Salle Johansson	Ledamot	2024
Matthias Illum	Ledamot	2025
Niklas Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carola Kamel	Suppleant	2025
Ernst Riesbeck	Suppleant	2025
Lesley Leichtweis	Suppleant	2024
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2024
Frederik Düring	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Evert Persson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Saric	
Lena Andersson	
Margit Pärsson	

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

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

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 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 875 kr/m²/år.
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

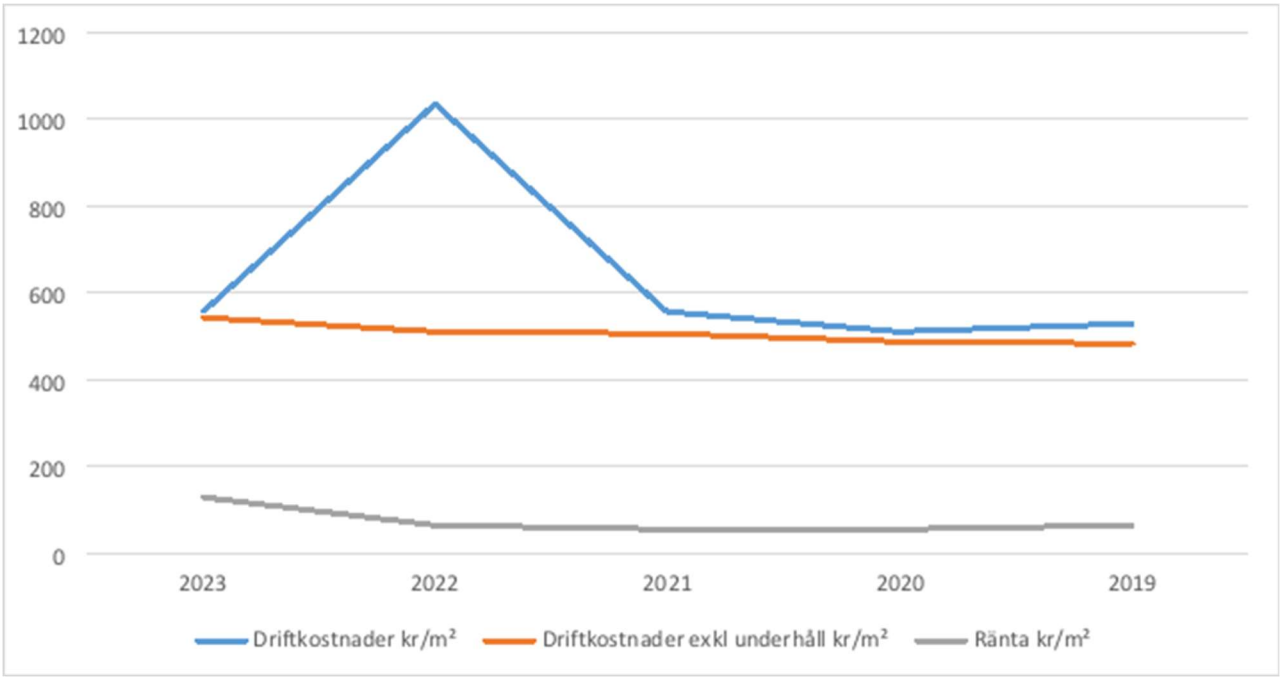
Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	7 003	6 592	6 592	6 623	6 497
Rörelsens intäkter	7 417	6 770	6 695	7 273	6 626
Resultat efter finansiella poster*	1 203	−2 430	852	1 937	1 104
Årets resultat	1 203	−2 430	852	1 937	1 104
Resultat exkl. avskrivningar	1 960	−1 673	1 610	2 694	1 861
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	271	−3 245	125	1 091	387
Balansomslutning	77 593	77 914	80 569	80 311	79 434
Årets kassaflöde	525	−2 106	1 027	1 540	−1 418
Soliditet %*	43	42	43	42	41
Likviditet %	25	19	64	26	174
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	95	88	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	923	868	863	868	854
Driftkostnader kr/kvm	554	1 034	556	511	528
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	543	511	504	488	481
Energikostnad kr/kvm*	261	207	188	176	173
Underhållsfond kr/kvm	1 473	1 255	1 565	1 415	1 220
Reservering till underhållsfond kr/kvm	230	214	202	218	200
Sparande kr/kvm*	278	296	272	389	300
Ränta kr/kvm	130	64	52	55	65
Skuldsättning kr/kvm*	5 827	5 932	6 048	6 171	6 293
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 827	5 932	6 048	6 171	6 293
Räntekänslighet %*	6,3	6,8	7,0	7,1	7,4

** obligatoriska nyckeltal*



Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

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	9 225 764	8 463 957	−2 429 813
Disposition enl. årsstämmobeslut					−2 429 813	2 429 813
Reservering underhållsfond				1 689 000	−1 689 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−84 420	84 420	
Årets resultat						1 202 611
Vid årets slut	**7 818 997**	**9 461 904**	**0**	**10 830 344**	**4 429 564**	**1 202 611**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 034 143
Årets resultat	1 202 611
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 689 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 420
Summa	**5 632 174**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**5 632 174**

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

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 003 001	6 591 898
Övriga rörelseintäkter	Not 3	414 436	177 686
Summa rörelseintäkter		**7 417 437**	**6 769 584**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 073 510	−7 604 842
Övriga externa kostnader	Not 5	−364 557	−275 412
Personalkostnader	Not 6	−134 507	−129 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−757 269	−757 269
Summa rörelsekostnader		**−5 329 843**	**−8 766 893**
Rörelseresultat		**2 087 595**	**−1 997 309**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 250	10 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65 634	26 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−952 868	−469 443
Summa finansiella poster		**−884 984**	**−432 504**
Resultat efter finansiella poster		**1 202 611**	**−2 429 813**
Årets resultat		**1 202 611**	**−2 429 813**

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	73 012 115	73 769 383
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 012 115**	**73 769 383**
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		**73 124 615**	**73 881 883**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	63 819	98 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	433 209	486 920
Summa kortfristiga fordringar		**497 028**	**585 385**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 971 416	3 446 895
Summa kassa och bank		**3 971 416**	**3 446 895**
Summa omsättningstillgångar		**4 468 444**	**4 032 280**
Summa tillgångar		**77 593 059**	**77 914 164**

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 280 901	17 280 901
Fond för yttre underhåll		10 830 344	9 225 764
Summa bundet eget kapital		**28 111 245**	**26 506 665**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 429 563	8 463 957
Årets resultat		1 202 611	−2 429 813
Summa fritt eget kapital		**5 632 174**	**6 034 143**
Summa eget kapital		**33 743 419**	**32 540 809**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 757 173	23 852 000
Summa långfristiga skulder		**25 757 173**	**23 852 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 085 500	19 763 673
Leverantörsskulder		227 750	737 116
Övriga skulder	Not 17	−3 100	105 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	782 317	914 824
Summa kortfristiga skulder		**18 092 467**	**21 521 355**
Summa eget kapital och skulder		**77 593 059**	**77 914 164**

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 202 611	−2 429 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	757 269	757 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 959 879**	**−1 672 544**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	88 357	−208 686
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	−750 716	625 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 297 521**	**−1 255 925**
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−773 000	−850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−773 000**	**−850 000**
Årets kassaflöde	**524 521**	**−2 105 925**
Likvidamedel vid årets början	**3 446 895**	**5 552 820**
Likvidamedel vid årets slut	**3 971 416**	**3 446 895**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 816 946	5 385 312
Årsavgifter, lokaler	138 908	138 908
Hyror, garage	277 200	277 750
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−12 778	−14 016
Bränsleavgifter, bostäder	568 752	568 752
Elavgifter	182 793	204 012
Debiterad fastighetsskatt-	31 180	31 180
Summa nettoomsättning	**7 003 001**	**6 591 898**

**Inkl. vattenavgift*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 000	81 000
Övriga avgifter	0	6 125
Övriga ersättningar	17 267	10 806
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−11	−1
Erhållna statliga bidrag (el-stöd)	305 624	0
Övriga rörelseintäkter	10 556	79 756
Summa övriga rörelseintäkter	**414 436**	**177 686**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−84 420	−3 848 612
Reparationer	−260 861	−368 791
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−174 735	−169 485
Samfällighetsavgifter	−582 275	−562 560
Försäkringspremier	−111 808	−99 827
Kabel- och digital-TV	−195 503	−181 023
Återbäring från Riksbyggen	2 500	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−3 573
Serviceavtal	−33 477	−137 537
Obligatoriska besiktningar	−5 804	−40 962
Statuskontroll	−10 135	0
Förbrukningsinventarier	−24 478	−45 561
Vatten	−301 677	−250 723
Fastighetsel	−948 670	−715 777
Uppvärmning	−667 063	−554 793
Sophantering och återvinning	−144 499	−112 716
Förvaltningsarvode drift	−530 604	−515 602
Summa driftskostnader	**−4 073 510**	**−7 604 842**

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−278 359	−190 404
Resekostnader	0	−393
IT-kostnader	−1 121	−5 260
Arvode, yrkesrevisorer	−23 951	−34 598
Övriga förvaltningskostnader	−800	−6 800
Kreditupplysningar	−1 143	−1 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−8 925	−8 204
Representation	0	−2 604
Kontorsmateriel	−6 082	−1 489
Telefon och porto	−18 871	−15 208
Tidskrifter och facklitteratur	0	−1 537
Medlems- och föreningsavgifter	−3 150	−3 150
Konsultarvoden	−8 244	−1 250
Bankkostnader	−3 911	−3 360
Övriga externa kostnader	−10 000	0
Summa övriga externa kostnader	**−364 557**	**−275 412**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−69 312	−99 994
Sammanträdesarvoden	−35 686	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−9 800	−10 500
Sociala kostnader	−19 709	−18 877
Summa personalkostnader	**−134 507**	**−129 371**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	−757 269	−757 269
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−757 269**	**−757 269**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 250	10 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**2 250**	**10 800**

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	64 208	26 117
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	0
Övriga ränteintäkter	1 381	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**65 634**	**26 139**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−952 868	−469 449
Övriga räntekostnader	0	6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−952 868**	**−469 443**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−28 536 432	−27 779 163
Anslutningsavgifter	−182 251	−182 251
	−28 718 683	**−27 961 414**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−757 269	−757 269
	−757 269	**−757 269**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−29 475 952**	**−28 718 683**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**73 012 114**	**73 769 383**
Varav		
Byggnader	67 384 264	68 141 533
Mark	5 627 850	5 627 850
Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	5 556 000	5 556 000
Totalt taxeringsvärde	**150 556 000**	**150 556 000**
varav byggnader	*97 907 000*	*97 907 000*
varav mark	*52 649 000*	*52 649 000*

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	54 109	59 359
Skattekonto	4 460	3 079
Momsfordringar	5 250	36 028
Summa övriga fordringar	**63 819**	**98 466**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	134 169	111 808
Förutbetalda driftkostnader	54 643	50 446
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 031	95 935
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 949	33 969
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	48 511
Förutbetalda hyreskostnader	143 417	146 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**433 209**	**486 920**

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 296	1 517
Bankmedel	3 080 684	2 520 504
Transaktionskonto	888 436	924 874
Summa kassa och bank	**3 971 416**	**3 446 895**

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	42 842 673	43 615 673
Nästa års lånomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 625 000	-19 340 673
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 500	-423 000
Långfristig skuld vid årets slut	**25 757 173**	**23 852 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB**	0,87%	2024-01-10	8 225 000,00	0,00	50 000,00	8 175 000,00
SEB	0,79%	2024-06-28	8 750 000,00	0,00	300 000,00	8 450 000,00
SWEDBANK	4,05%	2025-12-22	7 300 000,00	0,00	73 000,00	7 227 000,00
SBAB	4,05%	2026-01-14	3 504 557,00	0,00	200 000,00	3 304 557,00
SBAB	4,05%	2027-05-19	8 839 473,00	−8 839 473,00	0,00	0,00
SBAB	3,84%	2027-05-19	6 996 643,00	0,00	150 000,00	6 846 643,00
SBAB	3,84%	2027-05-19	0,00	8 839 473,00	0,00	8 839 473,00
Summa			**43 615 673,00**	**0,00**	**773 000,00**	**42 842 673,00**

**Senast kända räntesatser*
***Lånet omsatt med ny villkorsändringsdag 2025-12-22 och räntesats 3,670%*

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 460 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 26 217 673 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	0	108 996
Skuld för moms	−3 101	−3 254
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	**−3 100**	**105 742**

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 070	33 180
Upplupna räntekostnader	24 718	59 319
Upplupna elkostnader	91 419	81 187
Upplupna värmekostnader	93 612	79 709
Upplupna revisionsarvoden	23 500	23 299
Upplupna styrelsearvoden	114 800	105 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 854	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	370 344	532 530
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**782 317**	**914 824**

Not Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	96 356 000	96 356 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser efter årets utgång.

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår av digital signatur

Bo Bergqvist

Matthias Illum

Bo Alborn

Salle Johansson

Niklas Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Fredrik Düring
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557518913623 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FLD, TJ

Verifikat

Transaktion 09222115557518913623

Dokument

ÅR 2023 Lekatten ver 3.1
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-05-31 14:52:13 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2024-06-02 22:45:40 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Bo Bergqvist (BB)
Brf Lekatten
bo.bergqvist11@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO BERGQVIST"
Signerade 2024-05-31 15:02:52 CEST (+0200)

Bo Alborn (BA)
Brf Lekatten
bo.al@live.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Alborn"
Signerade 2024-05-31 15:01:25 CEST (+0200)

Matthias Illum (MI)
Brf Lekatten
matthiasillum@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Matthias Felix Klarskov Illum"
Signerade 2024-06-01 11:41:34 CEST (+0200)

Salle Johansson (SJ)
Brf Lekatten
salle_johansson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Salle Marcel Johansson"
Signerade 2024-05-31 21:30:41 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557518913623

Niklas Möller (NM)
RB
Niklas.Moller@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS MÖLLER"
Signerade 2024-05-31 15:10:01 CEST (+0200)

Frederik Lauritzen Düring (FLD)
Brf Lekatten
frederik_during@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDERIK DÜRING LAURITZEN"
Signerade 2024-05-31 17:03:25 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
EY
Tanja.Jorgensen@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-06-02 22:45:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten i Malmö, org.nr 716407-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten i Malmö för år 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

Transaktion 09222115557518795643 Signerat FLD, TJ

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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten i Malmö för år 2023 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 det datum som framgår av digitala signaturer

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Fredrik Düring
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557518795643 Signerat FLD, TJ

Verifikat

Transaktion 09222115557518795643

Dokument

23 Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-30 14:21:35 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2024-06-02 22:47:02 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Frederik Lauritzen Düring (FLD)
Brf Lekatten
frederik_during@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDERIK DÜRING LAURITZEN"
Signerade 2024-05-31 07:09:03 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
EY
Tanja.Jorgensen@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-06-02 22:47:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

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 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 20,6 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