Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Lekatten
Org. nr: 716407–1701

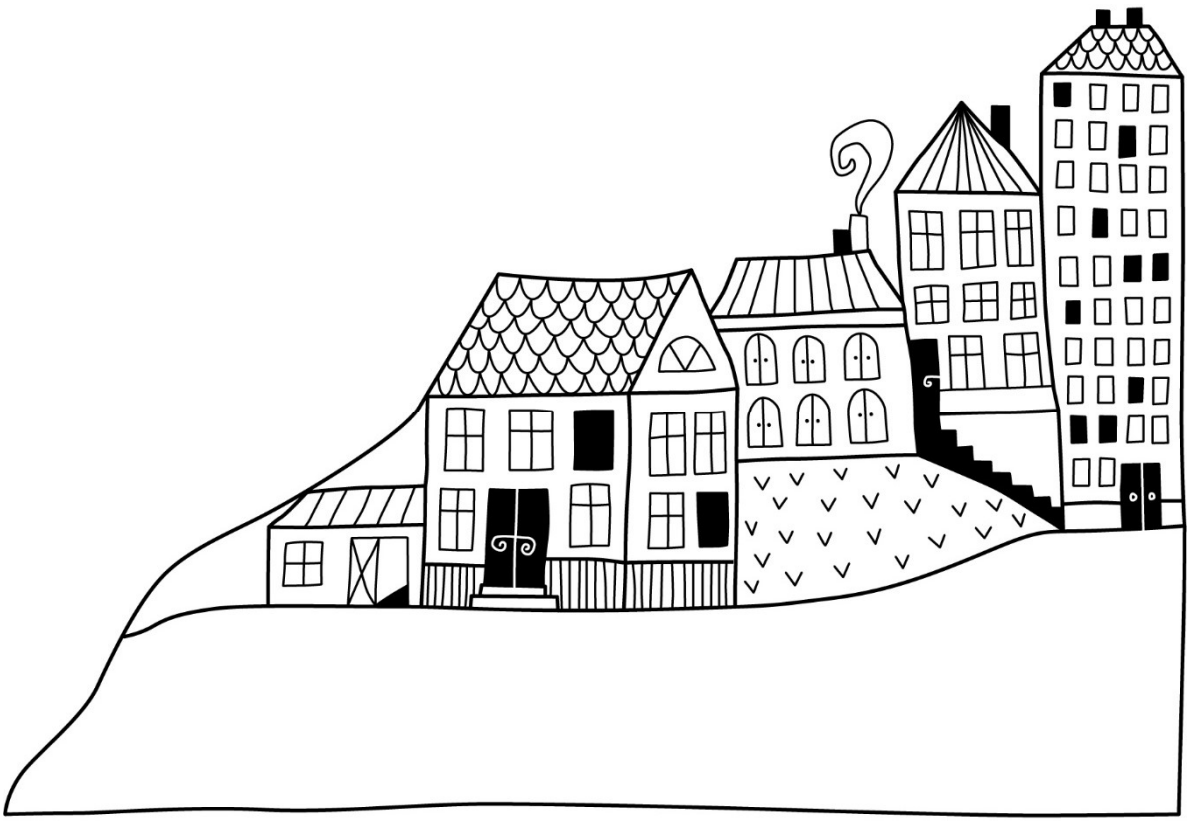


Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lekatten får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 0 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 25% till 19%.
Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 337 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

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

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
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	42
Antal lokaler	4

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Total tomtarea	2 347 m²
Total bostadsarea	6 651 m²
Total lokalarea	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 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 227 tkr och planerat underhåll för 132 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 1 798 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 245 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 798 tkr (245 kr/m².).
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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;2021;2023
Elinstallationer (Trappbelysning)	2019
Dörrautomatik; Målningsarbete	2021
Modernisering av hissar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättstuga utrusning)	54 840
Installationer OVK	76 708

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
Salle Johansson	Ledamot	2026
Bo Alborn	Ledamot	2026
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 Bernardi	Suppleant	avgått
Izabella Imets	Suppleant	2026
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Frederik Düring	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Evert Persson	2025

Valberedning
Anita Saric
Lena Andersson
Sara Rönngård

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 206 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 208 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 891 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 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

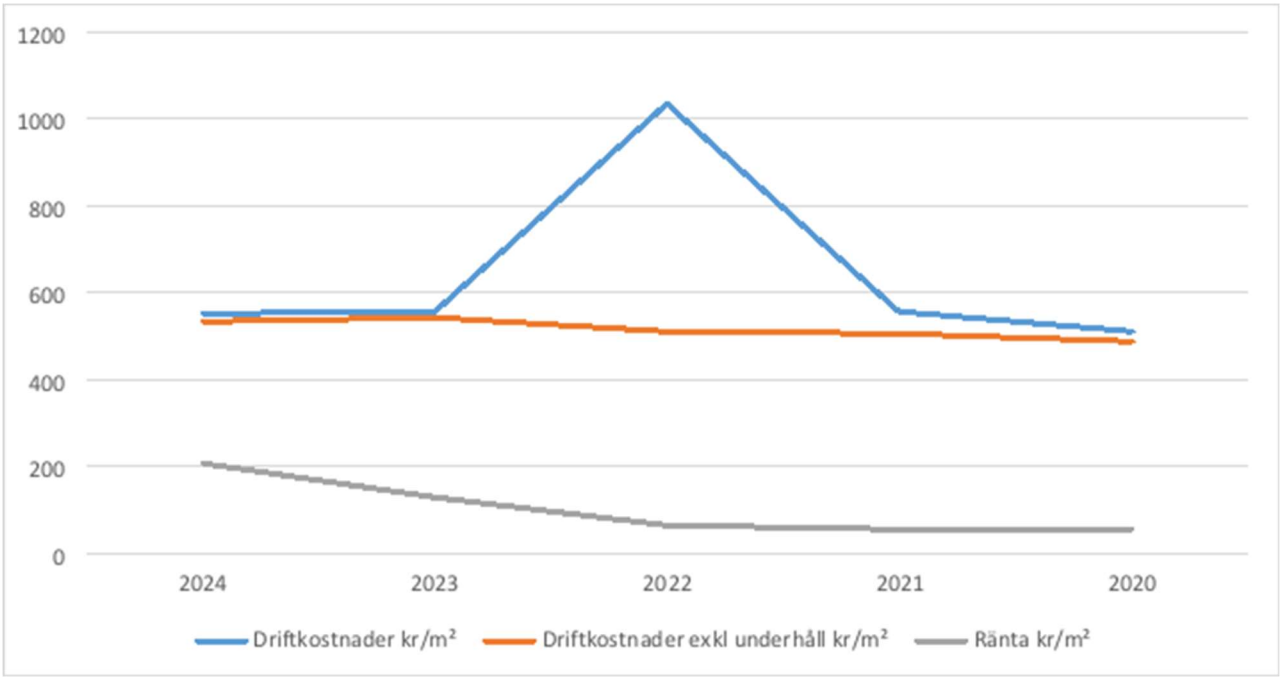
Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 303	7 101	6 690	6 651	6 687
Rörelsens intäkter	7 311	7 417	6 770	6 695	7 273
Resultat efter finansiella poster*	580	1 203	−2 430	852	1 937
Årets resultat	580	1 203	−2 430	852	1 937
Resultat exkl. avskrivningar	1 337	1 960	−1 673	1 610	2 694
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	−461	271	−3 245	125	1 091
Balansomslutning	76 864	77 593	77 914	80 569	80 311
Årets kassaflöde	356	525	−2 106	1 027	1 540
Soliditet %*	45	43	42	43	42
Likviditet %	19	25	19	64	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	92	94	95	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	965	923	868	863	868
Driftkostnader kr/kvm	549	554	1 034	556	511
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	531	543	511	504	488
Energikostnad kr/kvm*	243	261	207	188	176
Underhållsfond kr/kvm	1 700	1 473	1 255	1 565	1 415
Reservering till underhållsfond kr/kvm	245	230	214	202	218
Sparande kr/kvm*	200	278	296	272	389
Ränta kr/kvm	204	130	64	52	55
Skuldsättning kr/kvm*	5 671	5 827	5 932	6 048	6 171
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 671	5 827	5 932	6 048	6 171
Räntekänslighet %*	5,9	6,3	6,8	7,0	7,1

** obligatoriska nyckeltal*



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, 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	10 830 344	4 429 563	1 202 611
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 202 611	−1 202 611
Reservering underhållsfond				1 798 000	−1 798 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−131 549	131 549	
Årets resultat						579 602
Vid årets slut	**7 818 997**	**9 461 904**	**0**	**12 496 795**	**3 965 723**	**579 602**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 632 174
Årets resultat	579 602
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 798 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 549
Summa	**4 545 325**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**4 545 325**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 303 244	7 101 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 479	316 180
Summa rörelseintäkter		**7 310 723**	**7 417 437**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 033 619	−4 073 510
Övriga externa kostnader	Not 5	−404 266	−364 557
Personalkostnader	Not 6	−144 860	−134 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−757 269	−757 269
Summa rörelsekostnader		**−5 340 013**	**−5 329 843**
Rörelseresultat		**1 970 710**	**2 087 595**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	110 689	65 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−1 501 797	−952 868
Summa finansiella poster		**−1 391 108**	**−884 984**
Resultat efter finansiella poster		**579 602**	**1 202 611**
Årets resultat		**579 602**	**1 202 611**

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	72 254 846	73 012 115
Summa materiella anläggningstillgångar		**72 254 846**	**73 012 115**
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		**72 367 346**	**73 124 615**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 582	0
Övriga fordringar	Not 13	68 957	63 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	81 965	433 209
Summa kortfristiga fordringar		**168 504**	**497 028**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 327 685	3 971 416
Summa kassa och bank		**4 327 685**	**3 971 416**
Summa omsättningstillgångar		**4 496 189**	**4 468 444**
Summa tillgångar		**76 863 535**	**77 593 059**

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 280 901	17 280 901
Fond för yttre underhåll		12 496 795	10 830 344
Summa bundet eget kapital		**29 777 696**	**28 111 245**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 965 723	4 429 563
Årets resultat		579 602	1 202 611
Summa fritt eget kapital		**4 545 325**	**5 632 174**
Summa eget kapital		**34 323 021**	**33 743 419**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 290 673	25 757 173
Summa långfristiga skulder		**18 290 673**	**25 757 173**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 402 500	17 085 500
Leverantörsskulder		34 682	227 750
Övriga skulder	Not 17	−1 747	−3 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	814 406	782 317
Summa kortfristiga skulder		**24 249 841**	**18 092 467**
Summa eget kapital och skulder		**76 863 535**	**77 593 059**

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 970 710	2 087 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	757 269	757 269
	2 727 979	**2 844 863**
Erhållen ränta	110 689	67 884
Erlagd ränta	−1 448 460	−987 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 390 208**	**1 925 278**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	328 524	88 357
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−212 963	−716 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 505 769**	**1 297 521**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 149 500	−773 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 149 500**	**−773 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	356 269	524 521
Likvida medel vid årets början	3 971 416	3 446 895
Likvida medel vid årets slut	4 327 685	3 971 416

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 922 754	5 816 946
Årsavgifter, lokaler	138 908	138 908
Hyror, garage	277 200	277 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−17 050	−12 778
Rabatter	−122 233	0
Bränsleavgifter, bostäder	568 752	568 752
Elavgifter	283 229	182 793
Kabel-tv-avgifter	184 125	81 000
Debiterad fastighetsskatt-	31 180	31 180
Övriga avgifter	−188	0
Övriga ersättningar	36 583	17 267
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−16	−11
Summa nettoomsättning	**7 303 244**	**7 101 257**

**Inkl. vattenavgift*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	305 624
Övriga rörelseintäkter	7 479	10 556
Summa övriga rörelseintäkter	**7 479**	**316 180**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−131 549	−84 420
Reparationer	−227 058	−260 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−177 810	−174 735
Samfällighetsavgifter	−573 831	−582 275
Försäkringspremier	−134 169	−111 808
Kabel- och digital-TV	−164 490	−195 503
Återbäring från Riksbyggen	300	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 447	0
Serviceavtal	−75 380	−33 477
Obligatoriska besiktningar	−11 999	−5 804
Statuskontroll	−1 637	−10 135
Förbrukningsinventarier	−29 939	−24 478
Vatten	−301 457	−301 677
Fastighetsel	−848 924	−948 670
Uppvärmning	−635 445	−667 063
Sophantering och återvinning	−124 156	−144 499
Förvaltningsarvode drift	−591 630	−530 604
Summa driftskostnader	**−4 033 619**	**−4 073 510**

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−287 551	−278 359
IT-kostnader	−3 520	−1 121
Arvode, yrkesrevisorer	−25 025	−23 951
Övriga förvaltningskostnader	−11 799	−800
Kreditupplysningar	−2 802	−1 143
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−29 007	−8 925
Representation	−11 289	0
Kontorsmateriel	0	−6 082
Telefon och porto	−21 010	−18 871
Medlems- och föreningsavgifter	−3 150	−3 150
Konsultarvoden	0	−8 244
Bankkostnader	−5 065	−3 911
Övriga externa kostnader	−4 047	−10 000
Summa övriga externa kostnader	**−404 266**	**−364 557**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−82 484	−69 312
Sammanträdesarvoden	−41 716	−35 686
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−9 800
Övriga personalkostnader	−300	0
Sociala kostnader	−20 360	−19 709
Summa personalkostnader	**−144 860**	**−134 507**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−757 269	−757 269
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−757 269**	**−757 269**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 250
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**2 250**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton SBAB	19 191	64 208
Ränteintäkter från likviditetsplacering	90 076	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	86	45
Övriga ränteintäkter	1 335	1 381
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**110 689**	**65 634**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 501 797	−952 868
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 501 797**	**−952 868**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	−29 293 701	−28 536 432
Anslutningsavgifter	−182 251	−182 251
	−29 475 952	**−28 718 683**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−757 269	−757 269
	−757 269	**−757 269**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−30 233 221**	**−29 475 952**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**72 254 845**	**73 012 114**
Varav		
Byggnader	66 626 995	67 384 264
Mark	5 627 850	5 627 850
Taxeringsvärden		
Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	11 978 000	11 978 000

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

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

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	112 500	112 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**112 500**	**112 500**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	51 034	54 109
Skattekonto	5 795	4 460
Momsfordringar	12 128	5 250
Summa övriga fordringar	**68 957**	**63 819**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	134 169
Förutbetalda driftkostnader	0	54 643
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 177	72 031
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	28 949
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 788	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	143 417
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**81 965**	**433 209**

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	4 725	2 296
Bankmedel SBAB	2 589 201	3 080 684
Transaktionskonto Swedbank	1 733 760	888 436
Summa kassa och bank	**4 327 685**	**3 971 416**

Transaktion 09222115557547370571 Signerat BB, BA, MI, SJ, NM, FD, TJ

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	41 693 173	42 842 673
Nästa års lånomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 052 500	-16 625 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-460 500
Långfristig skuld vid årets slut	**18 290 673**	**25 757 173**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB		2024-01-10	8 175 000,00	−8 175 000,00	0,00	0,00
SEB	3,84%	2024-06-28	8 450 000,00	−7 800 000,00	650 000,00	0,00
SWEDBANK	3,01%	2025-06-28	0,00	7 800 000,00	39 000,00	7 761 000,00
SWEDBANK	4,05%	2025-12-22	7 227 000,00	0,00	73 000,00	7 154 000,00
SWEDBANK	3,67%	2025-12-25	0,00	8 175 000,00	37 500,00	8 137 500,00
SBAB	4,05%	2026-01-14	3 304 557,00	0,00	200 000,00	3 104 557,00
SBAB	3,84%	2027-05-19	6 846 643,00	0,00	150 000,00	6 696 643,00
SBAB	3,84%	2027-05-19	8 839 473,00	0,00	0,00	8 839 473,00
Summa			**42 842 673,00**	**0,00**	**1 149 500,00**	**41 693 173,00**

**Senast kända räntesatser*

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 290 673 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2025 (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

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	−2 844	−3 101
Skuld sociala avgifter och skatter	2	1
Clearing	1 095	0
Summa övriga skulder	**−1 747**	**−3 100**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 007	36 070
Upplupna räntekostnader	78 055	24 718
Upplupna elkostnader	127 594	91 419
Upplupna vattenavgifter	26 992	0
Upplupna värmekostnader	84 818	93 612
Upplupna kostnader för renhållning	7 779	0
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 500
Upplupna styrelsearvoden	114 600	114 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 593	27 854
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 968	370 344
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**814 406**	**782 317**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
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.

Styrelsens underskrifter

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Bo Bergqvist

Salle Johansson

Matthias Illum

Bo Alborn

Niklas Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Frederik Düring
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547370571

Dokument

ÅR 2024 Lekatten ver 2.1
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-21 13:50:25 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2025-05-26 22:04:08 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 2025-05-21 13:51:34 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Alborn"
Signerade 2025-05-21 14:43:31 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Matthias Felix Klarskov Illum"
Signerade 2025-05-23 16:29:34 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Salle Marcel Johansson"
Signerade 2025-05-21 14:40:41 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557547370571

Niklas Möller (NM)
Riksbyggen
niklas.moller@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS MÖLLER"
Signerade 2025-05-21 18:59:50 CEST (+0200)

Frederik Düring (FD)
Brf Lekatten
frederik_during@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDERIK DÜRING LAURITZEN"
Signerade 2025-05-23 08:30:20 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
EY
tanja.jorgensen@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2025-05-26 22:04:08 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lekatten för år 2024.

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 2024 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 09222115557547373559 Signerat TJ, FD

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 Brf Lekatten för år 2024 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 granskatom förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen	Fredrik Düring
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557547373559 Signerat TJ, FD

Verifikat

Transaktion 09222115557547373559

Dokument

RB
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-05-21 13:56:35 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2025-05-26 22:04:27 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)
EY
tanja.jorgensen@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2025-05-26 22:04:27 CEST (+0200)

Frederik Düring (FD)
Brf Lekatten
frederik_during@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDERIK DÜRING LAURITZEN"
Signerade 2025-05-23 08:31:19 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

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