

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Lekatten
Org. nr: 716407–1701

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys..... | 13 |
| Noter | 14 |

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



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 |

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Total tomtarea | 2 347 m ² |
| Total bostadsarea | 6 651 m ² |
| 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 utrustning) | 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

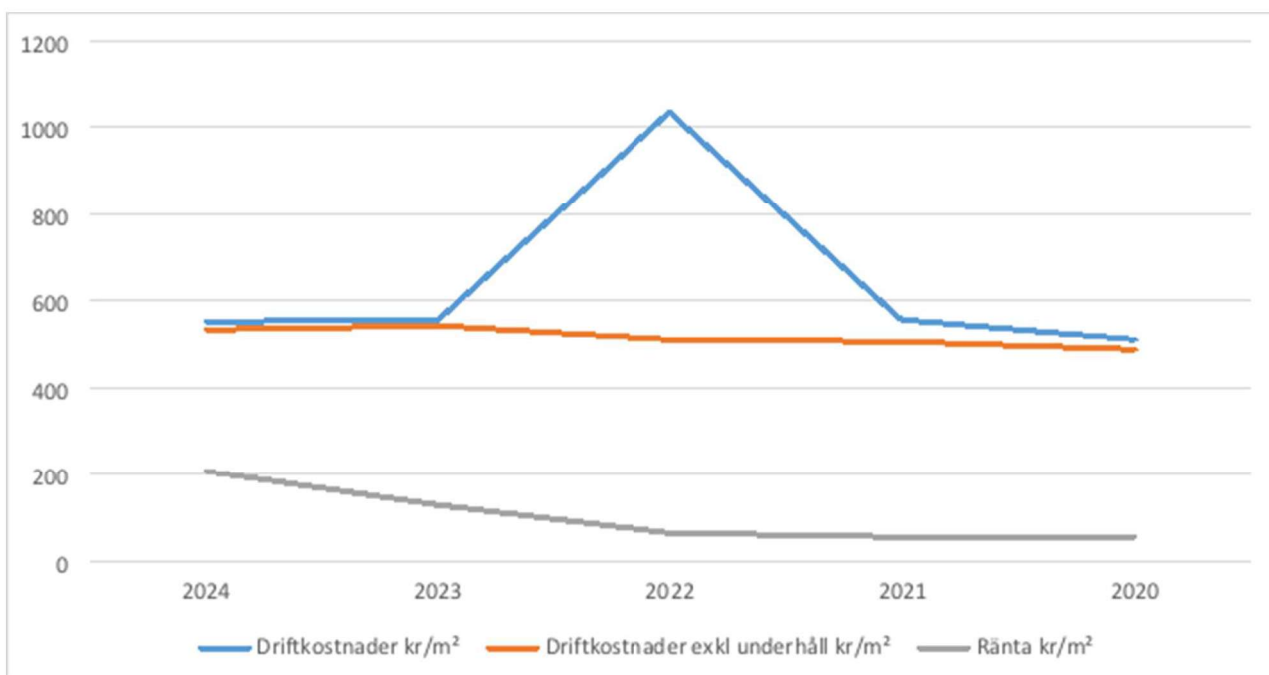
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | 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 |

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 |

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 |

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 |

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 |
| Hyses- 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 | 2023-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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 | 2023-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 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 |

Akkumulerade 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
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 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 149 978 000 | 149 978 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>90 800 000</i> | <i>90 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>59 178 000</i> | <i>59 178 000</i> |
| Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag | 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 |

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 räkenskapsårets 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

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 revisionsd 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 revisorsd 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen

Auktoriserad revisor

Fredrik Düring

Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 planerliga 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

