
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Lekatten
Org nr: 716407-1701



Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lekatten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 263% till 174%.

I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 861 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 701 m², vilket motsvarar 9,5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lekatten 7 i Malmö. På fastigheten finns en byggnad med 75 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1992/93. Fastigheternas adress är Carl Gustafs 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.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

| | Antal | Kommentar |
|---------|-------|-----------|
| Lokaler | 4 | |
| Garage | 43 | |

Total tomtarea 2 347 m²

Bostäder bostadsrätt 6 651 m²

| | |
|---------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 6 651 m ² |
| Lokaler bostadsrätt | 701 m ² |
| Total lokalarea | 701 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 149 978 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 111 919 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 502 tkr och planerat underhåll för 347 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 500 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 474 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|-------------------------------------|-----------|------------------|
| Golv | 2015 | |
| Gemensamma utrymmen | 2015 | |
| Stamspolning | 2015 | |
| VA/sanitet | 2016 | |
| El | 2016 | |
| Tak | 2016 | |
| Låssystem | 2016 | |
| Installationer gemensamma utrymmen | 2017 | |
| Installation av värme, vent. och el | 2018 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-----------------------------------|---------------|
| Tvättutrustning | 71 837 |
| Elinstallationer (Trappbelysning) | 275 394 |

9

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Kristina Kroon | Ordförande | 2020 |
| Ann-Marie Ekblad | Ledamot | 2021 |
| Jens Thuresson | Ledamot | 2020 |
| Karl Rudolf Buhre | Ledamot | 2021 |
| Mats Davidsson | Ledamot | 2020 |
| Jörgen Vatn | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Rade Tosovic | Suppleant | 2020 |
| Bo Alborn | Suppleant | 2020 |
| Bo Bergqvist | Suppleant | 2021 |
| Pierre Bäck | Suppleant | 2021 |
| Kjell Isberg | Suppl. Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Ernst& Young AB | Auktoriserad revisor | 2020 |
| Frederik Düring | Föreningsrevisor | 2020 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Raymond Carlsson | 2020 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Elzbieta Bernas | 2020 |
| Margit Pärsson | 2020 |
| Lena Andersson | 2020 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningens årsavgift ändrades inte under verksamhetsåret.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

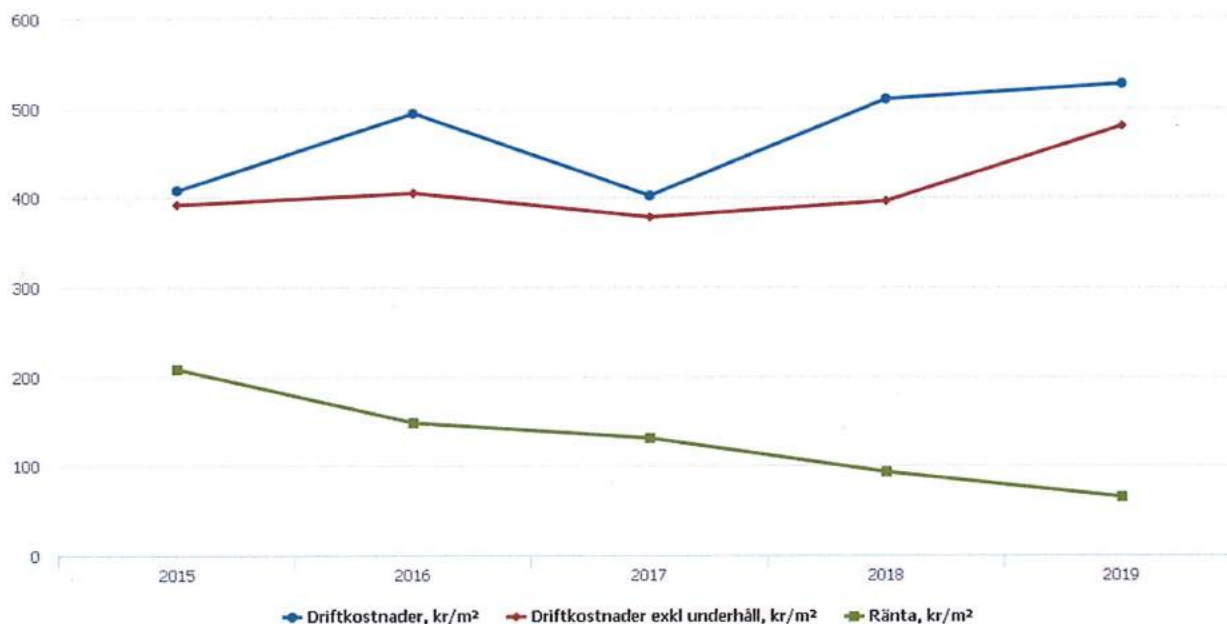
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

9

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 6 497 | 6 376 | 6 382 | 6 397 | 6 379 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 104 | 942 | 1 613 | 763 | 975 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 1 861 | 1 699 | 2 369 | 1 520 | 1 732 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 387 | 264 | 1 320 | 810 | 1 192 |
| Balansomslutning | 79 434 | 81 644 | 81 749 | 81 087 | 81 368 |
| Soliditet % | 41 | 38 | 37 | 35 | 34 |
| Likviditet % | 174 | 263 | 210 | 128 | 106 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 810 | 810 | 810 | 810 | 811 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 77 | 77 | 77 | 85 | 77 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 527 | 510 | 402 | 494 | 408 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 480 | 396 | 378 | 405 | 392 |
| Ränta, kr/m ² | 65 | 93 | 131 | 148 | 208 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 1 220 | 1 071 | 991 | 872 | 864 |
| Lån, kr/m ² | 6 293 | 6 755 | 6 878 | 7 000 | 7 134 |



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

4

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 | 7 870 735 | 4 984 519 | 941 551 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 941 551 | -941 551 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 474 000 | -1 474 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -374 000 | 374 000 | |
| Årets resultat | | | | | | 1 103 967 |
| Vid årets slut | 7 818 997 | 9 461 904 | 0 | 8 970 735 | 4 826 070 | 1 103 967 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 5 926 070 |
| Årets resultat | 1 103 967 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 474 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 374 000 |
| Summa | 5 930 037 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 5 930 037

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

0

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 496 763 | 6 375 754 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 129 549 | 148 347 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 626 312 | 6 524 101 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | - 3 884 638 | -3 752 687 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -286 129 | -279 444 |
| Personalkostnader | Not 6 | -126 536 | -117 505 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -757 269 | -757 134 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 054 572 | -4 906 770 |
| Rörelseresultat | | 1 571 740 | 1 617 331 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 10 800 | 10 800 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 379 | 441 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -478 953 | -687 020 |
| Summa finansiella poster | | -467 774 | -675 779 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 103 967 | 941 551 |
| Årets resultat | | 1 103 967 | 941 551 |

0

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 76 041 189 | 76 798 458 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 76 041 189 | 76 798 458 |
| 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 | | 76 153 689 | 76 910 958 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 0 | 652 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 14 387 | 3 047 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 279 746 | 325 082 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 294 133 | 328 781 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 2 986 160 | 4 404 509 |
| Summa kassa och bank | | 2 986 160 | 4 404 509 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 280 293 | 4 733 290 |
| Summa tillgångar | | 79 433 983 | 81 644 248 |

5

Balansräkning

| Belopp i kr | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 17 280 901 | 17 280 901 | |
| Fond för yttre underhåll | 8 970 735 | 7 870 735 | |
| Summa bundet eget kapital | 26 251 636 | 25 151 636 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 4 826 070 | 4 984 519 | |
| Årets resultat | 1 103 967 | 941 551 | |
| Summa fritt eget kapital | 5 930 037 | 5 926 070 | |
| Summa eget kapital | 32 181 673 | 31 077 706 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 45 365 673 | 48 765 673 |
| Summa långfristiga skulder | | 45 365 673 | 48 765 673 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 900 000 | 900 000 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 288 937 | 456 459 |
| Skatteskulder | Not 19 | 23 042 | 11 410 |
| Övriga skulder | Not 20 | -15 170 | -3 897 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 689 828 | 436 896 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 886 637 | 1 800 869 |
| Summa eget kapital och skulder | | 79 433 983 | 81 644 248 |

2

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

4

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 385 312 | 5 385 312 |
| Årsavgifter, lokaler | 138 908 | 138 908 |
| Hyror, garage | 277 502 | 278 300 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -36 016 | -25 708 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 568 752 | 568 752 |
| Elavgifter | 131 125 | -990 |
| Debiterad fastighetsskatt- | 31 180 | 31 180 |
| Summa nettoomsättning | 6 496 763 | 6 375 754 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bredbandsavgifter | 54 720 | 63 636 |
| Övriga ersättningar | 7 877 | 9 273 |
| Fakturerade kostnader | 540 | 720 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 5 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 067 | 12 352 |
| Försäkringsersättningar | 60 340 | 62 366 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 129 549 | 148 347 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -347 231 | -843 980 |
| Reparationer | -501 551 | -418 946 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -223 055 | -209 465 |
| Samfälligheten | -562 500 | -450 000 |
| Försäkringspremier | -82 421 | -71 821 |
| Kabel- och bredband | -190 846 | -217 113 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 100 | 3 311 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -75 501 | -32 621 |
| Serviceavtal | -79 143 | -76 457 |
| Obligatoriska besiktningar | -33 391 | -63 036 |
| Förbrukningsinventarier | -42 575 | -18 318 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | -3 098 |
| Vatten | -204 860 | -177 097 |
| Fastighetsel | -515 085 | -254 211 |
| Uppvärmning | -552 457 | -582 455 |
| Förvaltningsarvode drift | -476 121 | -337 380 |
| Summa driftkostnader | -3 884 638 | -3 752 687 |

9

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -211 469 | -186 472 |
| IT-kostnader | -458 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -10 644 | -227 |
| Övriga förvaltningskostnader | -11 806 | -10 982 |
| Kreditupplysningar | -883 | -2 006 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 818 | -9 260 |
| Kontorsmateriel | -1 002 | -4 511 |
| Telefon och porto | -1 258 | 0 |
| Tidskrifter och facklitteratur | 0 | -1 002 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -3 150 | -3 150 |
| Konsultarvoden | -6 288 | -42 331 |
| Bankkostnader | -2 150 | -2 150 |
| Advokat och rättegångskostnader | -28 204 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -17 354 |
| Summa övriga externa kostnader | -286 129 | -279 444 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Sammanträdesarvoden | -91 002 | -95 600 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -5 000 | 0 |
| Övriga personalkostnader | -8 044 | -1 962 |
| Sociala kostnader | -22 490 | -19 943 |
| Summa personalkostnader | -126 536 | -117 505 |

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

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -757 269 | -757 134 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -757 269 | -757 134 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 10 800 | 10 800 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 10 800 | 10 800 |

4

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 312 | 331 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 67 | 110 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 379 | 441 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -478 953 | -686 823 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -197 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -478 953 | -687 020 |

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | -25 507 357 | -24 750 223 |
| Anslutningsavgifter | -182 251 | -182 251 |
| | -25 689 608 | -24 932 474 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -757 269 | -757 134 |
| | -757 269 | -757 134 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -26 446 877 | -25 689 608 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 76 041 189 | 76 798 458 |
| Varav | | |
| Byggnader | 70 413 339 | 71 170 608 |
| Mark | 5 627 850 | 5 627 850 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 138 000 000 | 101 000 000 |
| Lokaler | 11 978 000 | 10 919 000 |

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 149 978 000 | 111 919 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>90 800 000</i> | <i>72 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>59 178 000</i> | <i>39 119 000</i> |

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | -100 | -648 |
| Kundfordringar | 100 | 1 300 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 0 | 652 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 12 886 | 3 047 |
| Momsfordringar | 1 501 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 14 387 | 3 047 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 84 483 | 82 421 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 47 756 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 24 638 | 24 280 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 170 625 | 170 625 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 279 746 | 325 082 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 106 471 | 102 911 |
| Transaktionskonto | 2 879 689 | 4 301 598 |
| Summa kassa och bank | 2 986 160 | 4 404 509 |

7

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 46 265 673 | 49 665 673 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -900 000 | -900 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 45 365 673 | 48 765 673 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SBAB | 0,82% | 2020-03-12 | 7 596 643,00 | 0,00 | 150 000,00 | 7 446 643,00 |
| SFB | 1,04% | 2020-05-28 | 8 050 000,00 | 0,00 | 200 000,00 | 7 850 000,00 |
| SBAB | 0,94% | 2020-06-04 | 8 839 473,00 | 0,00 | 0,00 | 8 839 473,00 |
| SBAB | 0,90% | 2021-01-18 | 8 425 000,00 | 0,00 | 50 000,00 | 8 375 000,00 |
| SFB | 0,74% | 2021-06-28 | 12 450 000,00 | 0,00 | 2 800 000,00 | 9 650 000,00 |
| SBAB | 1,59% | 2023-02-14 | 4 304 557,00 | 0,00 | 200 000,00 | 4 104 557,00 |
| Summa | | | 49 665 673,00 | 0,00 | 3 400 000,00 | 46 265 673,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 41 765 673 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 288 937 | 456 459 |
| Summa leverantörsskulder | 288 937 | 456 459 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 23 042 | 11 410 |
| Summa skatteskulder | 23 042 | 11 410 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Skuld för moms | -15 170 | -5 457 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 1 560 |
| Summa övriga skulder | -15 170 | -3 897 |

3

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 6 087 | 9 573 |
| Upplupna driftskostnader | 980 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 31 183 | 13 889 |
| Upplupna värmekostnader | 90 170 | 85 386 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 561 408 | 328 048 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 689 828 | 436 896 |

Not Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 96 356 000 | 96 356 000 |

Not Eventualförpliktelser

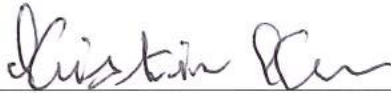
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

↗

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-05-29



Kristina Kroon



Jens Thuresson



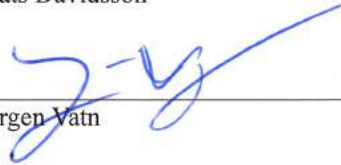
Ann-Marie Ekblad



Mats Davidsson



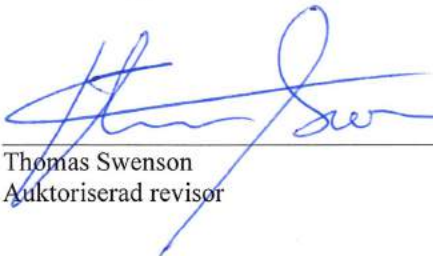
Karl Rudolf Buhre



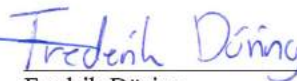
Jörgen Vatn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/6 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Fredrik Düring
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lekatten för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 professionell 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med

årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lekatten 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2/6 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Fredrik Düring
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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 bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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

