

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Lekatten  
Org. nr: 716407–1701





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Lekatten får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 999 453 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18 och ekonomiska plan. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat bland annat beroende på högre underhållskostnader och högre elkostnader. Även räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 284% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 673 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 701 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

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

RJ

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	43
Antal lokaler	4

Total tomtarea	2 347 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	6 651 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	701 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	150 556 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	149 978 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trappstädning	Bredablick
Hisservice	Hiss i Skåne
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Bredband 2
Fastighetsskötsel	Gröngräset & fastighet

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

W

### 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 369 tkr och planerat underhåll för 3 849 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 1 572 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 175 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 572 tkr (175 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Golv	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Stamspolning	2015
VA/sanitet	2016
El	2016
Tak	2016
Låssystem	2016
Installationer gemensamma utrymmen	2017
Installation av värme, ventilation och el	2018
Tvättutrustning	2019
Elinstallationer (Trappbelysning)	2019
Tvättutrustning	2021
Dörrautomatik	2021
Målningsarbete	2021

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Modernisering av hissar	3 849 tkr

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bo Bergqvist	Ordförande	2023
Salle Johansson	Ledamot	2024
Ebba Roos	Ledamot	2024
Bo Alborn	Ledamot	2024
Niklas Möller	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Evert Ekros	Suppleant	2023
Lesley Leichtweis Bernardi	Suppleant	2024
Jassim Taghrid	Suppleant	2024
Agon Kamberi	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Frederik Düring	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per-Evert Persson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lena Andersson	2023
Margit Pärsson	2023
Anita Saric	2023

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 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades inte under verksamhetsåret.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% fr.o.m. 2023-01-01

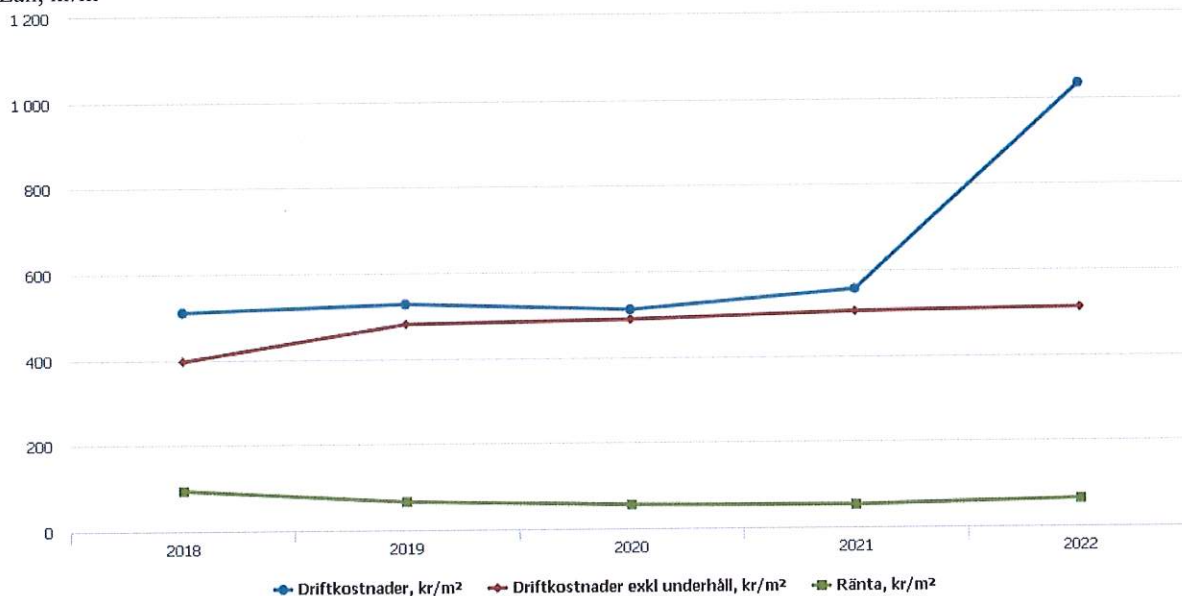
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 592	6 592	6 622	6 497	6 376
Resultat efter finansiella poster	-2 430	852	1 937	1 104	942
Årets resultat	-2 430	852	1 937	1 104	942
Resultat exkl. avskrivningar	-1 673	1 610	2 694	1 861	1 699
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-3 245	1 610	1 091	387	264
Balansomslutning	77 914	80 569	80 311	79 434	81 644
Soliditet %	42	43	42	41	38
Likviditet % inkl. lån som omsätts kommande år	19	64	25	*	*
Likviditet % exkl. lån som omsätts kommande år	159	284	283	174	263
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	810	810	810	810	810
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	77	77	77	77	77
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 034	556	511	527	510
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	511	504	488	480	396
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	64	52	55	65	93
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 255	1 565	1 415	1 220	1 071
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 932	6 048	6 171	6 293	6 755



**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 i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 818 997	9 461 904	11 502 376	5 334 934	852 411
Disposition enl. årsstämmobeslut				852 411	-852 411
Reservering underhållsfond			1 572 000	-1 572 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 848 612	3 848 612	
Årets resultat					-2 429 813
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 818 997</b>	<b>9 461 904</b>	<b>9 225 764</b>	<b>8 463 957</b>	<b>-2 429 813</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 187 345
Årets resultat	-2 429 813
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 572 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 848 612
<b>Summa</b>	<b>6 034 143</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**6 034 143**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 591 898	6 592 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 686	103 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 769 584</b>	<b>6 695 474</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 604 842	-4 090 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 412	-370 804
Personalkostnader	Not 6	-129 371	-251 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-757 269	-757 269
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 766 893</b>	<b>-5 470 376</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 997 309</b>	<b>1 225 099</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 800	10 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 139	669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-469 443	-384 156
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-432 504</b>	<b>-372 687</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 429 813</b>	<b>852 411</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 429 813</b>	<b>852 411</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	73 769 383	74 526 652
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 769 383</b>	<b>74 526 652</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	112 500	112 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 500</b>	<b>112 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 881 883</b>	<b>74 639 152</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	98 466	61 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	486 920	315 619
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>585 385</b>	<b>376 699</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 446 895	5 552 820
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 446 895</b>	<b>5 552 820</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 032 280</b>	<b>5 929 519</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>77 914 164</b>	<b>80 568 672</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	17 280 901	17 280 901	
Fond för yttre underhåll	9 225 764	11 502 376	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 506 665</b>	<b>28 783 277</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 463 957	5 334 934	
Årets resultat	-2 429 813	852 411	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 034 143</b>	<b>6 187 345</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 540 809</b>	<b>34 970 622</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 852 000	36 315 673
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 852 000</b>	<b>36 315 673</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 763 673	8 150 000
Leverantörsskulder		737 116	212 739
Skatteskulder		0	11 318
Övriga skulder	Not 17	105 742	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	914 824	908 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 521 355</b>	<b>9 282 377</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>77 914 164</b>	<b>80 568 672</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 429 813	852 411
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	757 269	757 269
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 672 544</b>	<b>1 609 680</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-208 686	12 666
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	625 305	304 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 255 925</b>	<b>1 927 151</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-850 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-850 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 105 925</b>	<b>1 027 151</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 552 820</b>	<b>4 525 669</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 446 895</b>	<b>5 552 820</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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. Räkna 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 385 312	5 385 312
Årsavgifter, lokaler	138 908	138 908
Hyror, garage	277 750	276 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 016	-17 499
Bränsleavgifter, bostäder	568 752	568 752
Elavgifter	204 012	208 942
Debiterad fastighetsskatt-	31 180	31 180
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 591 898</b>	<b>6 592 245</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 000	45 450
Övriga avgifter	6 125	0
Övriga ersättningar	10 806	13 061
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	79 756	5 892
Försäkringsersättningar	0	38 826
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>177 686</b>	<b>103 229</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-3 848 612	-388 359
Reparationer	-368 791	-433 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 485	-229 189
Samfällighetsavgifter	-562 560	-562 500
Försäkringspremier	-99 827	-96 732
Kabel- och digital-TV	-181 023	-188 659
Återbäring från Riksbyggen	2 700	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 573	-3 332
Serviceavtal	-137 537	-69 225
Obligatoriska besiktningar	-40 962	-118 801
Förbrukningsinventarier	-45 561	-72 008
Frakter och transporter	0	-3 059
Vatten	-250 723	-240 201
Fastighetsel	-715 777	-569 691
Uppvärmning	-554 793	-569 301
Sophantering och återvinning	-112 716	-84 859
Förvaltningsarvode drift	-515 602	-464 199
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 604 842</b>	<b>-4 090 913</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-190 404	-285 548
Resekostnader	-393	0
IT-kostnader	-5 260	-1 408
Arvode, yrkesrevisorer	-34 598	-23 649
Övriga förvaltningskostnader	-6 800	-1 782
Kreditupplysningar	-1 156	-8 188
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 204	-12 614
Representation	-2 604	-10 511
Kontorsmateriel	-1 489	-2 678
Telefon och porto	-15 208	-12 349
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-2 137
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Konsultarvoden	-1 250	-4 117
Bankkostnader	-3 360	-2 670
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-275 412</b>	<b>-370 804</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden*	-99 994	-189 801
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-12 000
Sociala kostnader	-18 877	-49 590
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-129 371</b>	<b>-251 391</b>

\*Den högre kostnaden 2021 beror på att man ej periodiserat arvudet för 2020.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-757 269	-757 269
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-757 269</b>	<b>-757 269</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 800	10 800
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 800</b>	<b>10 800</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 117	669
Övriga ränteintäkter	22	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 139</b>	<b>669</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-469 449	-384 150
Övriga räntekostnader	6	-6
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-469 443</b>	<b>-384 156</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	96 677 965	96 677 965
Mark	5 627 850	5 627 850
Anslutningsavgifter	182 251	182 251
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>102 488 066</b>	<b>102 488 066</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-27 779 163	-27 021 894
Anslutningsavgifter	-182 251	-182 251
	<b>-27 961 414</b>	<b>-27 204 145</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-757 269	-757 269
	<b>-757 269</b>	<b>-757 269</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 718 683</b>	<b>-27 961 414</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>73 769 383</b>	<b>74 526 652</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	68 141 533	68 898 802
Mark	5 627 850	5 627 850
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	145 000 000	138 000 000
Lokaler	5 556 000	11 978 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>150 556 000</b>	<b>149 978 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>97 907 000</i>	<i>90 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 649 000</i>	<i>59 178 000</i>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	112 500	112 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>112 500</b>	<b>112 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	59 359	0
Skattekonto	3 079	570
Momsfordringar	36 028	60 510
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>98 466</b>	<b>61 080</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 808	99 827
Förutbetalda driftkostnader	50 446	43 656
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 935	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 969	31 511
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 511	140 625
Förutbetalda hyreskostnader	146 250	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>486 920</b>	<b>315 619</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 517	0
Bankmedel	2 520 504	3 096 170
Transaktionskonto	924 874	2 456 651
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 446 895</b>	<b>5 552 820</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	43 615 673	44 465 673
Nästa års lånomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 340 673	-7 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-423 000	-700 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 852 000</b>	<b>36 315 673</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,00%	2023-02-14	3 704 557	0	200 000	3 504 557
SBAB	0,87%	2023-05-09	7 146 643	0	150 000	6 996 643
SBAB	1,62%	2023-05-09	8 839 473	0	0	8 839 473
SBAB	0,87%	2024-01-10	8 275 000	0	50 000	8 225 000
SEB	0,79%	2024-06-28	9 050 000	0	300 000	8 750 000
SEB	0,79%	2025-12-22	7 450 000	-7 300 000	150 000	0
SWEDBANK	4,05%	2025-12-22	0	7 300 000	0	7 300 000
<b>Summa</b>			<b>44 465 673</b>	<b>0</b>	<b>850 000</b>	<b>43 615 673</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 19 340 673 kr villkorsändras och 423 000 kr amorteras varför totalt 19 763 673 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 852 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 39 750 673 kr.

**Not 17 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	108 996	0
Skuld för moms	-3 254	0
Clearing	0	300
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>105 742</b>	<b>300</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 180	31 797
Upplupna räntekostnader	59 319	5 473
Upplupna elkostnader	81 187	52 735
Upplupna värmekostnader	79 709	94 733
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 463
Upplupna revisionsarvoden	23 299	12 000
Upplupna styrelsearvoden	105 600	101 200
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 297
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 530	604 322
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>914 824</b>	<b>908 020</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	96 356 000	96 356 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser efter årets utgång.

Styrelsens underskrifter

Malmö 230403

Ort och datum

Bo Bergqvist

Bo Bergqvist

Ebba Roos

Ebba Roos

Bo Alborn

Bo Alborn

Salle Johansson

Salle Johansson

Niklas Möller

Niklas Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-14

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

Frederik Düring

Frederik Düring  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten i Malmö för år 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten i Malmö för år 2022 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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, viktiga 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 14 apr 2023

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningsstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening 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](http://www.riksbyggen.se)

