Riksbyggen

Årsredovisning

RBF LEKATTEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716407-1701

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Verksamhetsåret 2015

- Fogtätning i fasaden (ca 200 löpmeter) samt runt fönster har genomförts av Fog Entreprenören AB.
- Sopnedkasten i trappuppgångarna plomberades den 1 februari efter beslut i samfälligheten om att avveckla sopsugen.
- P g a ett stopp i avloppet uppstod en större vattenskada i en lägenhet i trappa 42. Avloppsstammarna hade inte spolats sedan mars 2012. Akut underhållsspolning av föreningens samtliga stickledningar och stammar genomfördes därför av Högtrycksservice Öresund.
- Ett av föreningens lån hos SBAB på 8 625 000 kr per 2015-02-12 sattes om med en bindningstid på 4 år. Räntan blev 1,46 % jämfört med gamla räntan på 4,86 %. Lånekostnaderna minskar därigenom med närmare 300 000 kr per år.
- En grovsopcontainer ställdes upp 10-13 april.
- Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april. Föreningsstämman beslutade för andra gången att anta nya stadgarna samt att beräkna årsavgiften på grundval av andelstal. Stämman avslog en motion om att sopnedkasten skulle återinföras.
- Ytterligare ett av föreningens lån på 8 206 243 kronor omsattes i juni hos SBAB med en bindningstid på 4 år till en ränta på 1,36 %. Gamla räntan var 1,63 %.
- Samfälligheten beslöt att utöka tömningen av mat- och restavfall från två till tre gånger i veckan eftersom avfallsmängden blivit större än beräknat.
- Ny och förbättrad nödbelysning har installerats i garaget.
- Efter den årliga besiktningen av fastigheten i juni reviderades underhållsplanen, bl a flyttades flera åtgärder från 2016 till 2018.
- Föreningen bjöd in samtliga boende på gården till en gemensam gårdsfest som ägde rum lördagen den 22 augusti med grillad gris och halalslaktad kyckling.
- Föreningen beslutade att genomföra kontroller av balkongplattorna. Stickprov visade en del brister som småsprickor i fasaden, i fogar och i balkonginfästning.
- En vattenskada i trappa 22 i början av september tvingade fram en akut stängning av vattnet. Det var en rörledning inne i ledningsschaktet som sprungit läck.
- En extra stämma hölls i samfälligheten den 5 oktober eftersom Folksams representanter i styrelsen ersattes med nya från Newsec som övertagit förvaltningen av Folksams fastigheter.
- Föreningens brevlåda på gården har ersatts med en ny som placerats vid gårdsingång 44. Brevlådan används av medlemmarna för att lämna meddelande till styrelsen.
- En grovsopcontainer ställdes upp 16-19 oktober.
- Mall för meddelande om lägenhetsarbete att sätta upp i trappan har delats ut till samtliga medlemmar.
- Avsnitten *Förebygga och stoppa brand* samt *Hot och våld* har lagts till i Lekattens ordningsregler. De ändrade ordningsreglerna delades ut till samtliga medlemmar.
- Styrelsen har beslutat att köpa in nya skärmtak över portarna mot gården. Arbetet beräknas genomföras i mars 2016.
- Mejl skickades till Milan Obradovic, kommunalråd, med önskemål om möte för att diskutera störningar från busshållplatsen på Carl Gustafs väg.
- I styrelsens beslut om budget för 2016 lämnades avgifterna oförändrade p g a det gynnsamma ränteläget och att vissa åtgärder enligt underhållsplanen bedöms kunna vänta.
- Den traditionella julgranständningen med glögg och pepparkakor m m firades söndagen den 29 november.

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF LEKATTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Lekatten 7 i Malmö. På fastigheten finns en byggnad med 75 lägenheter och 4 lokaler uppförd. Byggnaden är uppförda 1992/93. Fastighetens adresser är Carl Gustafs väg 38, 40, 42 och 44 samt Nikolaigatan 22 och 24 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
21	36	17	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	42	-

Total tomtarea:	2 347 m²
Total bostadsarea:	6 651 m²
Total lokalarea:	701 m²

Årets taxeringsvärde	104 077 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	104 077 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 701 m², vilket motsvarar 9,5 procent av fastighetens totalyta.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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 väsentligare avtal:		**Löptid på avtal**
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	2017-12-31
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	2017-12-31
Riksbyggen	Fastighetsutveckling	2017-12-31
Spann och spade	Trappstädning	2016-12-31
Hiss i skåne	Hisservice	2017-12-31
Canal Digital AB	Kabel-TV	2017-12-31
Ownit	Bredband	Tillsvidare
Gröngräset och Fastighet	Fastighetsskötsel	2016-12-31

Föreningen är delaktig i Lekattens samfällighetsförening tillsammans med Folksam Fastigheter AB. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, sopsugsanläggning samt garage inom området. Föreningens andel är 48% av markytor, 50% av sopsugsanläggning, 32% av garaget samt 50% av övriga förvaltningskostnader i samfälligheten.
Under 2010 gjordes en större renovering/underhåll av sopsugsanläggningen för totalt 530 000 kr inkl. moms. Sin del av kostnaden (50%) har föreningen betalat direkt på faktura.

Efter den senaste stämman 2015-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Kristina Kroon	Ordförande	Stämman	2016
Per-Evert Persson	Sekreterare	Stämman	2016
Jan Lindau	Ledamot	Stämman	2016
Ann-Marie (Ammie) Ekblad	Ledamot	Stämman	2017
Truls Nerud	Ledamot	Stämman	2017
Marie Karlefeldt	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Roland Nyström		Stämman	2016
Kerstin Malmsten		Stämman	2017
Lise-Lott Mårtensson		Stämman	2016
Anders Svensson		Stämman	2017
Kjell Isberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Raymond Carlsson	Revisor	Stämman	2016
Ernst& Young AB	Revisor	Stämman	2016
Revisorssuppleanter			
Christer Priwe		Stämman	2016
Valberedning			
Kerstin Fries	Valberedning	Stämman	2016
Elzbieta Bernas	Valberedning	Stämman	2016
Margit Pärsson	Valberedning	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade inte årsavgiften under verksamhetsåret.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 811 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 586 tkr och planerat underhåll för 123 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 540 tkr per år för de närmaste 10 åren.(Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 81 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 81 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	ÅR
Ventilation	2014
Tak och tätning av fönster	2014
Målningsarbete	2013
Värme och ventilation	2013
Tvättmaskiner	2013
Injustering värme	2012
OVK och ventilation	2012
Spolning stammar	2012
Sopsugsanläggning	2010

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Golv	86
Gemensamma utrymmen	22
Stamspolning	15

I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 732 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

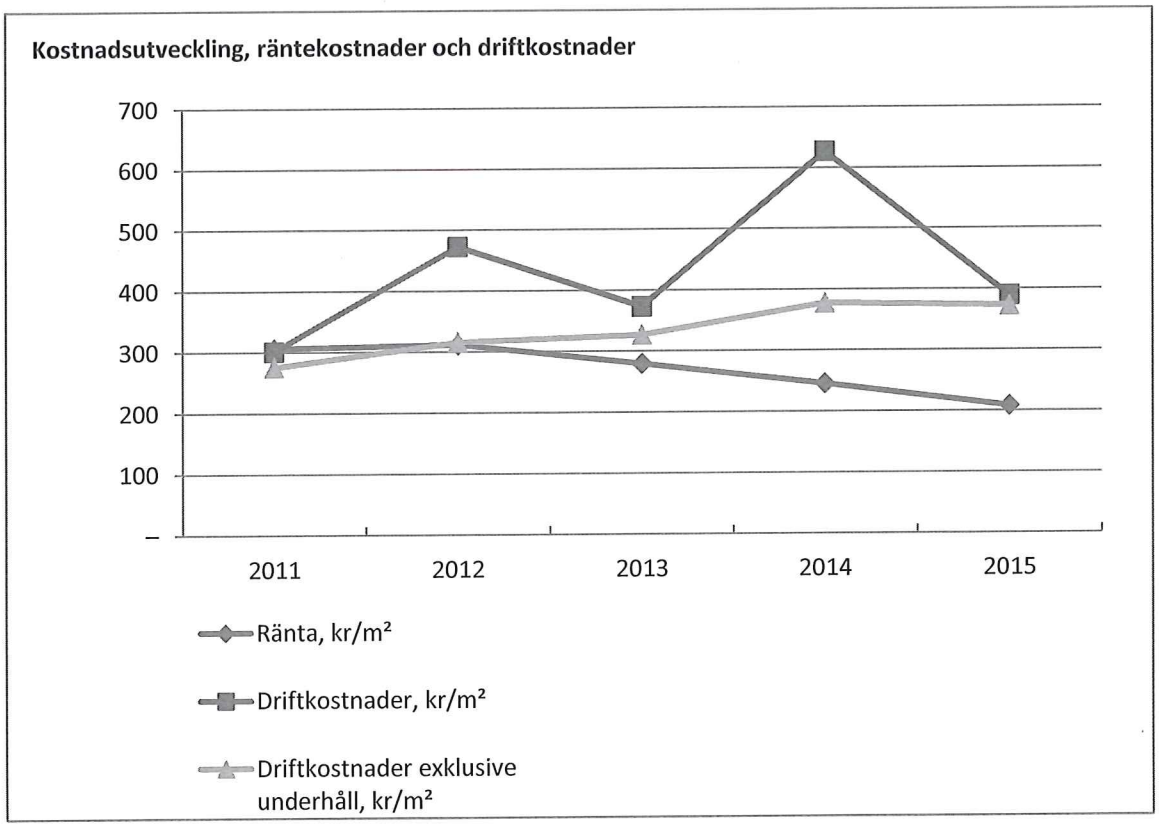
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 810	5 769	5 776	5 788	5 819
Årets resultat	975	- 1 326	946	69	708
Resultat före avskrivningar	1 732	- 532	1 130	248	881
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 192	- 1 132	390	- 172	291
Balansomslutning	81 368	81 424	83 365	83 139	82 971
Soliditet	34%	33%	34%	33%	33%
Likviditet	106%	67%	229%	197%	457%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	811	809	810	811	815
Bränsletillägg, kr/m²	77	77	77	76	71
Driftkostnader, kr/m²	389	627	373	473	301
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	372	377	327	316	275
Ränta, kr/m²	208	245	279	312	306
Underhållsfond, kr/m²	864	807	975	649	749
Lån, kr/m²	7 134	7 235	7 355	7 455	7 542

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 569 245
Årets resultat före fondförändring	974 596
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	122 935
Summa överskott	4 126 776

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	4 126 776

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 809 751	5 768 752
Övriga rörelseintäkter	2	811 338	667 000
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 621 089	6 435 752
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 861 196	-4 609 304
Övriga externa kostnader	4	- 377 656	- 447 545
Personalkostnader	5	- 125 831	- 133 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 757 134	- 793 585
Summa rörelsekostnader		-4 121 816	-5 984 107
Rörelseresultat		**2 499 273**	**451 645**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	3 450	3 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	414	22 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 528 541	-1 802 982
Summa finansiella poster		-1 524 677	-1 777 184
Resultat efter finansiella poster		**974 596**	**-1 325 539**
Årets resultat	16	**974 596**	**-1 325 539**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	79 069 860	79 826 994
Summa materiella anläggningstillgångar		79 069 860	79 826 994
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	112 500	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	37 500
Summa anläggningstillgångar		**79 182 360**	**79 864 494**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	–	12 000
Övriga fordringar	13	16 925	18 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	205 421	200 298
Summa kortfristiga fordringar		222 346	230 354
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 963 322	1 328 806
Summa kassa och bank		1 963 322	1 328 806
Summa omsättningstillgångar		**2 185 668**	**1 559 160**
SUMMA TILLGÅNGAR		**81 368 028**	**81 423 654**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 280 901	17 280 901
Fond för yttre underhåll		6 352 683	5 935 618
Summa bundet eget kapital		23 633 584	23 216 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 152 180	4 894 784
Årets resultat		974 596	-1 325 539
Summa fritt eget kapital		4 126 776	3 569 245
Summa eget kapital		**27 760 360**	**26 785 764**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	51 550 273	52 295 273
Summa långfristiga skulder		51 550 273	52 295 273
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	900 000	900 000
Leverantörskulder		403 039	515 334
Övriga skulder	18	4 025	285 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	750 331	641 576
Summa kortfristiga skulder		2 057 395	2 342 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**81 368 028**	**81 423 654**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	96 356 000	96 356 000
Summa ställda säkerheter	**96 356 000**	**96 356 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 999 453 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2112
Bredbandinstallation	Linjär	5	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	5 392 378	5 378 275
Årsavgifter, lokaler	138 908	138 908
Hyror, lokaler	31 174	31 174
Hyror, garage	247 291	220 950
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 555
	5 809 751	5 768 752
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	515 105	513 674
Bränsleavgifter, övrigt	54 250	54 250
IT-avgifter	68 723	65 264
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	36	35
Inkassointäkter	1 080	180
Försäkringsersättningar	172 145	33 597
	811 338	667 000
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	585 808	643 721
Underhåll	122 935	1 835 948
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 995	182 045
Samfällighet	391 188	352 424
Försäkringspremier	57 930	48 273
Kabel- och digital-TV	80 387	79 996
Fastighetsskötsel	297 150	314 913
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	2 557	10 626
Städning gemensamma utrymmen	150 115	129 855
Obligatoriska besiktningar	10 420	17 621
Förbrukningsmateriel	63 167	51 634
Fordons- och maskinkostnader	910	–
Vatten	170 563	193 954
El	251 179	273 581
Uppvärmning	495 492	476 713
	2 861 196	4 609 304

	2015-12-31	2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	173 314	168 718
Resekostnader	–	77
IT-kostnader	111 202	108 007
Juridiska kostnader	1 350	675
Arvode, yrkesrevisorer	9 320	9 313
Möteskostnader	9 472	9 842
Övriga förvaltningskostnader	2 608	2 957
Representation	1 629	–
Kontorsmateriel och trycksaker	12 790	1 330
Telefon och porto	29 998	27 620
Medlems- och föreningsavgifter	3 150	3 150
Köpta tjänster	21 967	100 584
Bankkostnader	856	2 543
Övriga externa kostnader	–	12 730
	377 656	447 545

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	88 801	83 000
Arvode till valberedningen	3 000	3 000
Övriga ersättningar	2 045	–
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	9 450	24 893
Summa	106 296	113 893
Sociala kostnader	19 535	19 779
	125 831	133 672

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	757 134	757 134
Anslutningsavgifter	–	36 451
	757 134	793 585

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 450	3 450
	3 450	3 450

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	509
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	3 039
Ränteintäkter från likviditetsplacering via SBAB		18 432
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	219	175
Övriga ränteintäkter	195	193
	414	22 348

	2015-12-31	2014-12-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 528 541	1 801 557
Övriga finansiella kostnader	–	1 425
	1 528 541	1 802 982

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	96 677 965	96 677 965
Tomtmark	5 627 850	5 627 850
Anslutningsavgifter	182 251	182 251
	102 488 066	102 488 066
Summa anskaffningsvärden	102 488 066	102 488 066
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 478 821	-21 721 687
Anslutningsavgifter	- 182 251	- 145 800
	-22 661 072	-21 867 487
Årets avskrivning byggnader	- 757 134	- 757 134
Årets avskrivning anslutningsavgifter	–	- 36 451
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 418 206	-22 661 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 069 860	79 826 994
Varav		
Byggnader	73 442 010	74 199 144
Mark	5 627 850	5 627 850
Taxeringsvärden		
bostäder	95 000 000	95 000 000
lokaler	9 077 000	9 077 000
Totalt taxeringsvärde	104 077 000	104 077 000
varav byggnader	*69 400 000*	*69 400 000*

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	112 500	37 500
	112 500	37 500

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	–	12 000
	–	12 000

	2015-12-31	2014-12-31

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	14 060	16 010
Skattekonto	2 865	2 046
	16 925	18 056

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	60 837	50 690
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 095	19 719
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 267	26 267
Förutbetald samfällighetsavgift	97 797	97 797
Övriga periodiserade kostnader	425	5 825
	205 421	200 298

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	95 207	996 916
Förvaltningskonto i Swedbank	1 868 115	331 890
	1 963 322	1 328 806

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 461 904	7 818 997	5 935 618	4 894 784	-1 325 539
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 325 539	1 325 539
Reservering underhållsfond			540 000	- 540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 122 935	122 935	
Årets resultat					974 596
Vid årets slut	9 461 904	7 818 997	6 352 683	3 152 180	974 596

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 974 596 I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 557 530 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

	2015-12-31	2014-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	52 450 273	53 195 273
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 900 000	- 900 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	51 550 273	52 295 273

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,36%	2019-06-12		8 206 243	75 000	8 131 243
SBAB BANK AB	1,46%	2019-01-17	8 625 000		50 000	8 575 000
SBAB BANK AB	3,65%	2017-06-02	8 839 473			8 839 473
SBAB BANK AB	5,11%	2016-02-12	5 024 557		120 000	4 904 557
SEB BOLÅN AB	1,63%	2015-06-28	8 206 243		8 206 243	
SEB BOLÅN AB	1,88%	2016-05-28	8 850 000		200 000	8 650 000
SEB BOLÅN AB	3,04%	2018-06-28	13 650 000		300 000	13 350 000
			53 195 273	**8 206 243**	**8 951 243**	**52 450 273**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 48 850 273 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Skuld för moms	4 025	- 19 647
Avräkning lån	–	305 355
	4 025	285 708

	2015-12-31	2014-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	19 535	22 000
Upplupna räntekostnader	12 276	3 972
Upplupna elkostnader	22 524	24 031
Upplupna vattenavgifter	–	15 993
Upplupna värmekostnader	68 468	77 482
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	89 000	89 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 157	79 094
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	489 372	320 004
	750 331	641 576

Malmö 2016-03-31

Kristina Kroon

Per-Evert Persson

Jan Lindau

Ann-Marie (Ammie) Ekblad

Kerstin Malmsten

Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4 2016

Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Raymond Carlsson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Lekatten i Malmö för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Lekatten i Malmö för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 7/4 2016

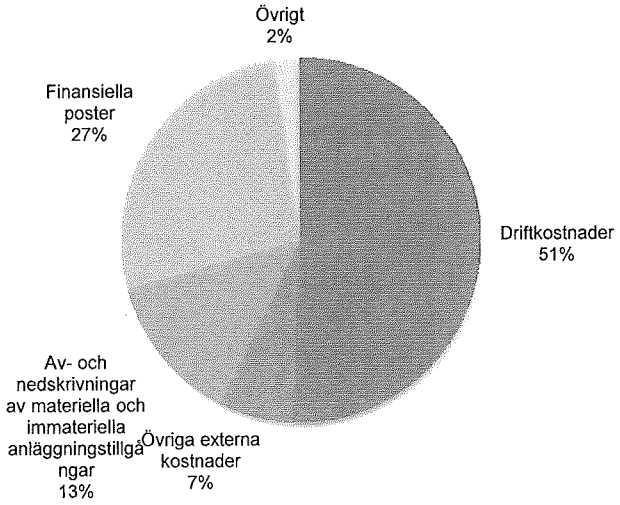
Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

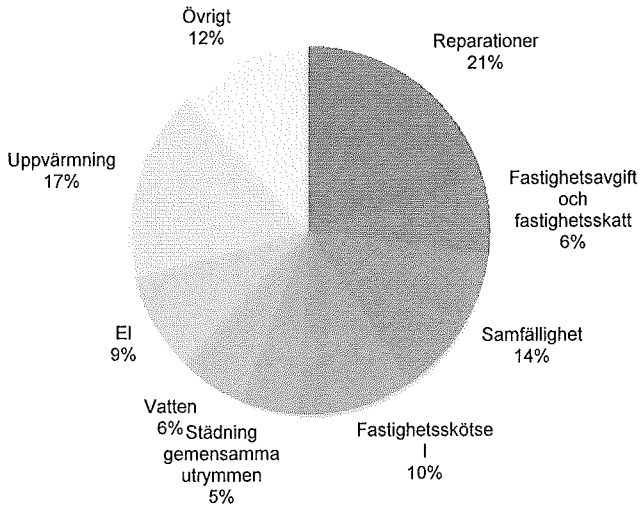
Raymond Carlsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	2 861 196	4 609 304
Övriga externa kostnader	377 656	447 545
Personalkostnader	125 831	133 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	757 134	793 585
Finansiella poster	1 524 677	1 777 184
Summa kostnader	**5 646 494**	**7 761 291**



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	585 808	643 721
Underhåll	122 935	1 835 948
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 995	182 045
Samfällighet	391 188	352 424
Försäkringspremier	57 930	48 273
Kabel- och digital-TV	80 387	79 996
Fastighetsskötsel	297 150	314 913
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	2 557	10 626
Städning gemensamma utrymmen	150 115	129 855
Obligatoriska besiktningar	10 420	17 621
Förbrukningsmateriel	63 167	51 634
Fordons- och maskinkostnader	910	0
Vatten	170 563	193 954
El	251 179	273 581
Uppvärmning	495 492	476 713
Summa driftkostnader	**2 861 196**	**4 609 304**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	6651	6651
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	88	97
Underhåll	18	276
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28	27
Samfällighet	59	53
Försäkringspremier	9	7
Kabel- och digital-TV	12	12
Fastighetsskötsel	45	47
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Städning gemensamma utrymmen	23	20
Obligatoriska besiktningar	2	3
Förbrukningsmateriel	9	8
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	26	29
El	38	41
Uppvärmning	74	72
Summa driftkostnader	**430**	**693**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	974 596	-1 325 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	757 134	793 585
	1 731 730	-531 954
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 731 730	-531 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	8 008	-19 585
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-285 222	1 162 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 454 516	611 455
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-75 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-745 000	-1 778 543
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-745 000	-1 778 543
Årets kassaflöde	634 516	-1 167 088
Likvida medel vid årets början	1 328 806	2 495 894
Likvida medel vid årets slut (se och Not 15)	1 963 322	1 328 806

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet