Riksbyggen

# Årsredovisning

**RBF LEKATTEN**
**1/1 2013 - 31/12 2013**
**Org nr 716407-1701**

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

# Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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.

# Innehållsförteckning


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8 |
| Revisionsberättelse | |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

# Förvaltnings-berättelse

*Styrelsen för RBF LEKATTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31*

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|---|---|---|---|
| ***Ordinarie ledamöter*** | | | |
| Kristina Kroon | Ordförande | Stämman | 2014 |
| Per-Evert Persson | Sekreterare | Stämman | 2014 |
| Ann-Marie (Ammie) Ekblad | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Fredrik Roos | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Jan Lindau | Ledamot | Stämman | 2014 |
| Marie Karlefeldt | Ledamot | Riksbyggen | |
| ***Styrelsesuppleanter*** | | | |
| Kerstin Malmsten | | Stämman | 2015 |
| Roland Nyström | | Stämman | 2014 |
| Shahrooz Gohar | | Stämman | 2014 |
| Truls Nerud | | Stämman | 2015 |
| Kjell Isberg | | Riksbyggen | |
| ***Ordinarie revisorer*** | | | |
| Ernst& Young AB | Revisor | Stämman | 2014 |
| Raymond Carlsson | Revisor | Stämman | 2014 |
| ***Revisorssuppleanter*** | | | |
| Christer Priwe | | Stämman | 2014 |
| ***Valberedning*** | | | |
| Kerstin Fries | Valberedning | Stämman | 2014 |
| Roland Petersson | Valberedning | Stämman | 2014 |
| ***Studieorganisatör*** | | | |
| Shahrooz Gohar | Studieorganisatör | Styrelsen | |

## Firmateckning

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

# Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lekatten 7 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 75 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1992/93. Fastighetens adresser är Carl Gustafsväg 38, 40, 42 och 44 samt Nikolaigatan 22 och 24 i Malmö.

| Lägenhetsfördelning: | | | | Dessutom tillkommer: | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Lokaler | Garageplatser |
| 21 | 36 | 17 | 1 | 4 | 42 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea: | 2 347 kvm |
| Total bostadsarea: | 6 651 kvm |
| Total lokalarea: | 701 kvm |
| | |
| Årets taxeringsvärde | 104 077 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 90 477 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

# Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och mellersta Skåne.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

# Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 250 tkr och planerat underhåll för 341 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på cirka 7 400 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 740 000kr (cirka 111 kr/kvm). Avsättning för innevarande verksamhetsår 2013har skett med 740 000 kr (cirka 111 kr/kvm).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Målningsarbete | 2013 | |
| Värme/ventilation | 2013 | |
| Tvättmaskiner | 2013 | |
| Injustering värme | 2012 | |
| OVK och ventilation | 2012 | |
| Spolning stammar | 2012 | |
| Sopsugsanläggning (del) | 2010 | Föreningens andel enligt Lekattens samfällighet |

### Miljö

Föreningen använder eco grus från och med 2013 vid halkbekämpning.

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.

# Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

**Allmänt**

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 april 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 100 (2013-12-31)

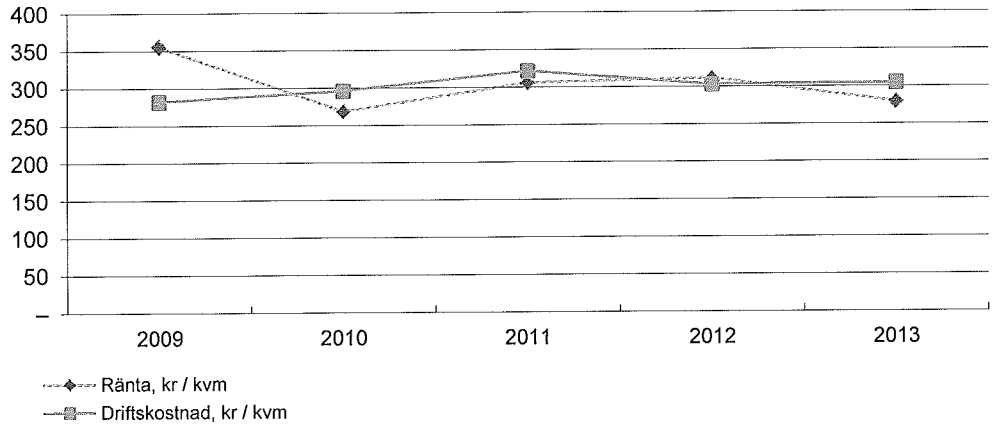
**Ekonomi**

Föreningen har fortsatt god ekonomi och god likviditet.

Driftskostnaderna i föreningen håller sig på en stabil nivå och räntekostnaderna har minskat de senaste 3 åren, p.g.a. omsatta lån vid bra ränteläge och tidigare extraamorteringar.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokaler på 701 kvm, vilket motsvarar 9,54 procent av fastighetens totalyta.

**Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader**




| Resultat och ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter | 6 414 | 6 480 | 6 390 | 6 718 | 6 747 |
| Årets resultat | 946 | 69 | 708 | 1 169 | 1 321 |
| Resultat efter fondförändringar | 547 | 804 | 309 | 781 | 595 |
| Balansomslutning | 83 365 | 83 529 | 83 412 | 83 264 | 92 718 |
| Soliditet % | 34% | 33% | 32% | 32% | 27% |
| Likviditet % | 229% | 113% | 159% | 145% | 172% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 810 | 811 | 815 | 868 | 868 |
| Bränsletillägg, kr / kvm | 77 | 76 | 71 | 71 | 71 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 305 | 303 | 322 | 296 | 282 |
| Ränta, kr / kvm | 279 | 312 | 306 | 269 | 355 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 975 | 649 | 749 | 695 | 642 |
| Lån, kr / kvm | 7 355 | 7 368 | 7 455 | 7 542 | 9 084 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade inte årsavgifterna under verksamhetsåret.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 810 kr/kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Föreningens samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

| *Leverantör* | *Typ* | *Giltighetstid* |
|---|---|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning | 2015-12-31 |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning | 2015-12-31 |
| ISS | Städ | 2013-12-31 |
| Hiss i Skåne | Hissar | 2014-12-31 |
| Canal Digital AB | Kabel-tv | 2014-12-31 |
| Ownit | Bredband | 2015-12-31 |
| Gröngräset och Fastighet | Fastighetskötsel | 2015-12-31 |

### Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lekattens samfällighetsförening tillsammans med Gyllenforsen Fastigheter KB. 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 soptransportanläggningen för totalt 530 000 kr inkl. moms. Sin del av kostnaden (50%) har föreningen betalat direkt på faktura.

### Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Styrelsen har under 2013 för föreningens medlemmar ordnat studiecirklar i datorkunskap och en kurs i brandskydd för brandskyddsansvarig.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 3 111 851 |
| Årets resultat före fondförändring | 945 729 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -740 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 341 257 |
| Summa överskott | 3 658 837 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | 3 658 837 |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 5 745 635 | 5 756 492 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | | - 1 065 | - 90 |
| Bränsleavgifter | 2 | 568 640 | 556 901 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 101 223 | 166 458 |
| | | 6 414 432 | 6 479 761 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Reparationer | 4 | - 250 272 | - 157 013 |
| Planerat underhåll | 5 | - 341 257 | -1 154 583 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 181 520 | - 201 145 |
| Driftkostnader | 6 | -2 241 273 | -2 226 689 |
| Övriga kostnader | 7 | - 116 996 | - 99 370 |
| Personalkostnader | 8 | - 136 870 | - 138 925 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | - 184 458 | - 178 971 |
| | | -3 452 645 | -4 156 696 |
| **Rörelseresultat** | | **2 961 787** | **2 323 065** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 3 075 | 3 750 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 10 | 34 119 | 33 472 |
| Räntekostnader och liknande poster | 11 | -2 053 252 | -2 291 005 |
| | | -2 016 058 | -2 253 783 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **945 729** | **69 282** |
| **Årets resultat** | | **945 729** | **69 282** |
| **Tillägg till resultaträkningen** | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 740 000 | - 420 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 341 257 | 1 154 583 |
| **Resultat efter fondförändring** | | **546 986** | **803 865** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 80 620 579 | 80 805 037 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | 37 500 | 37 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **80 658 079** | **80 842 537** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | – | 1 350 |
| Skattefordringar | | 16 535 | – |
| Skattekonto | | 1 853 | 104 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 192 381 | 208 652 |
| | | 210 769 | 210 106 |
| **Kortfristiga placeringar** | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 14 | 850 000 | 200 000 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Bankmedel | | 1 181 596 | 1 150 389 |
| Avräkning med Swedbank | | 464 298 | 1 125 511 |
| | | 1 645 894 | 2 275 901 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 706 663** | **2 686 007** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **83 364 742** | **83 528 544** |

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 15 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Insatser | | 7 818 997 | 7 818 997 |
| Upplåtelseavgifter | | 9 461 904 | 9 461 904 |
| Underhållsfond | | 7 171 565 | 4 772 822 |
| | | 24 452 466 | 22 053 723 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 3 111 851 | 4 307 986 |
| Årets resultat | | 945 729 | 69 282 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 740 000 | - 420 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 341 257 | 1 154 583 |
| | | 3 658 837 | 5 111 851 |
| **Summa eget kapital** | | **28 111 303** | **27 165 575** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån | 16 | 54 073 816 | 54 808 416 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 261 339 | 268 797 |
| Skatteskulder | | 6 688 | 2 279 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | 210 217 | 587 409 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 701 379 | 696 069 |
| | | 1 179 623 | 1 554 553 |
| **Summa skulder** | | **55 253 439** | **56 362 969** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **83 364 742** | **83 528 544** |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 93 356 000 | 93 356 000 |
| **Ansvarsförbindelser** | | Inga | Inga |

# Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

**Allmänna redovisningsprinciper**
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

**Redovisning av intäkter**
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

**Skatter och avgifter**
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

**"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"**

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

**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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

**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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|---|---|---|---|
| Byggnader | Progressiv | 100 | 2092 |
| Bredbandsinstallation | Rak | 5 | 2014 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|
| **Not 1 Årsavgifter och hyror** | | |
| Årsavgifter, bostäder | 5 385 327 | 5 395 911 |
| Årsavgifter, lokaler | 138 908 | 139 181 |
| Hyror, garage | 221 400 | 221 400 |
| | 5 745 635 | 5 756 492 |
| **Not 2 Bränsleavgifter** | | |
| Bränsleavgifter, bostäder | 514 389 | 503 771 |
| Bränsleavgifter, lokaler | 54 250 | 53 131 |
| | 568 640 | 556 901 |
| **Not 3 Övriga förvaltningsintäkter** | | |
| IT-avgifter | 54 621 | 54 240 |
| Fastighetsskatt lokal | 31 174 | 31 174 |
| Övriga intäkter | 6 059 | 2 277 |
| Avräkning återföring fr Lekattens samf | – | 78 287 |
| Inkassointäkter | 1 860 | 480 |
| Försäkringsersättningar | 7 509 | – |
| | 101 223 | 166 458 |
| **Not 4 Reparationer** | | |
| Vattenskador | 21 498 | 29 509 |
| Tvättstugor | 5 221 | 11 600 |
| Vatten/Avlopp | 1 463 | 17 042 |
| Värme | 8 393 | 1 363 |
| Ventilation | 134 452 | 6 928 |
| Elinstallationer | 6 918 | 3 160 |
| Tele/TV/Porttelefon | – | 3 759 |
| Hissar | 34 894 | 26 845 |
| Låssystem | 1 469 | 5 095 |
| Övriga installationer | – | 3 278 |
| Huskropp | 30 368 | 39 365 |
| Gårdar och grönanläggningar | 1 695 | 6 353 |
| Vandalisering | 3 901 | 2 716 |
| | 250 272 | 157 013 |

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|

## Not 5 Planerat underhåll

| | | |
|---|---|---|
| Målning lokaler, gemensamma utrymmen | 48 125 | – |
| Tvättstugor | 96 781 | – |
| VA/Sanitet | – | 46 781 |
| Värme | 120 715 | 499 635 |
| Ventilation | 75 636 | 448 108 |
| Elinstallationer | – | 65 599 |
| Tele/TV/Porttelefon | – | 79 455 |
| Huskroppar | – | 15 005 |
| | 341 257 | 1 154 583 |

## Not 6 Driftkostnader

| | | |
|---|---|---|
| Samfällighetsavgift | 321 960 | 310 940 |
| Företagsförsäkring | 45 971 | 41 763 |
| Förvaltningsarvode | 163 608 | 156 948 |
| Kabel-TV | 77 213 | 76 836 |
| IT-kostnader | 107 339 | 107 586 |
| Fastighetsskötsel (*arvode*) | 342 235 | 284 471 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 2 300 | - 12 700 |
| Städning gemensamma utrymmen | 101 961 | 95 029 |
| Snö- och halkbekämpning | – | 1 875 |
| Förbrukningsmateriel | 36 396 | 32 056 |
| Vatten | 177 217 | 158 394 |
| El | 301 503 | 331 864 |
| Uppvärmning | 568 023 | 641 627 |
| Sophantering och återvinning | 147 | – |
| | 2 241 273 | 2 226 689 |

## Not 7 Övriga kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Telefon och porto | 22 385 | 21 002 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 18 | 4 313 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 3 150 | 3 000 |
| Juridiska kostnader | 2 525 | 1 000 |
| Köpta tjänster | 40 209 | 37 337 |
| Konsultarvoden | 8 734 | – |
| Bankkostnader | 3 131 | 550 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 10 050 | 9 388 |
| Övriga externa kostnader | 26 794 | 22 781 |
| | 116 996 | 99 370 |

## Not 8 Personalkostnader

| | | |
|---|---|---|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 84 000 | 83 000 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 8 000 | 8 276 |
| Föreningsvald revisor | 3 000 | 3 000 |
| Utbildning, förtroendevalda | 17 563 | 18 500 |
| Summa | 112 563 | 112 776 |
| Sociala kostnader | 24 307 | 26 150 |
| | 136 870 | 138 925 |

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|---|---|---|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 148 008 | 142 521 |
| Anslutningsavgifter | 36 450 | 36 450 |
| | 184 458 | 178 971 |

## Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|---|---|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 599 | 1 053 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 8 345 | 32 332 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via SBAB | 25 101 | |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | – | 84 |
| Övriga ränteintäkter | 73 | 3 |
| | 34 119 | 33 472 |

## Not 11 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|---|---|---|
| Räntekostnader, fastighetslån | 2 053 252 | 2 290 770 |
| Övriga räntekostnader | – | 235 |
| | 2 053 252 | 2 291 005 |

## Not 12 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 | -21 573 679 | -21 431 158 |
| Anslutningsavgifter | - 109 350 | - 72 900 |
| | -21 683 029 | -21 504 058 |
| Årets avskrivning byggnader | - 148 008 | - 142 521 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | - 36 450 | - 36 450 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -21 867 487 | -21 683 029 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 80 620 579 | 80 805 037 |
| Varav | | |
| Byggnader | 74 956 278 | 75 104 286 |
| Mark | 5 627 850 | 5 627 850 |
| Anslutningsavgifter | 36 451 | 72 901 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 95 000 000 | 80 600 000 |
| lokaler | 9 077 000 | 9 877 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 104 077 000 | 90 477 000 |
| *varav byggnader* | *69 400 000* | *65 200 000* |

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 3 189 | 287 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 48 273 | 45 971 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | – | 31 625 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 20 100 | 19 274 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 26 775 | 26 775 |
| Övriga förutbetalda kostnader | – | 165 |
| Förutbetald samfällighetsavgift | 88 106 | – |
| Upplupen återföring fr Lekattens Samf | – | 78 287 |
| Övriga periodiserade kostnader | 5 938 | 6 268 |
| | 192 381 | 208 652 |

## Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|---|---|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 850 000 | 200 000 |

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|---|---|---|---|
| 90 dagar | 350 000 | 2,10 | 2014-01-04 |
| 90 dagar | 400 000 | 1,90 | 2014-02-04 |
| 90 dagar | 100 000 | 1,90 | 2014-03-04 |

## Not 15 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|---|---|---|---|---|---|
| | Upplåtelse-avgifter | Insatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 9 461 904 | 7 818 997 | 4 772 822 | 5 042 569 | 69 282 |
| Extra fondavsättning enl. stämmobeslut | | | 2 000 000 | -2 000 000 | |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | | 69 282 | - 69 282 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 740 000 | - 740 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | - 341 257 | 341 257 | |
| Årets resultat | | | | | 945 729 |
| Vid årets slut | 9 461 904 | 7 818 997 | 7 171 565 | 2 713 108 | 945 729 |

## Not 16 Fastighetslån

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetslån | 54 073 816 | 54 808 416 |
| Skuld vid årets slut | 54 073 816 | 54 808 416 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 3,50% | 2014-05-15 | 9 239 343 | | 200 000 | 9 039 343 |
| SBAB | 3,65% | 2017-06-02 | 8 839 473 | | | 8 839 473 |
| SEB BOLÅN AB | 2,31% | 2014-06-28 | | 8 460 043 | 84 600 | 8 375 443 |
| SEB BOLÅN AB | 3,04% | 2018-06-28 | | 14 100 000 | 150 000 | 13 950 000 |
| STATENS BOSTADS AB | 3,01% | 2013-06-10 | 14 130 000 | | 14 130 000 | |
| STATENS BOSTADS AB | 4,83% | 2013-06-14 | 8 510 043 | | 8 510 043 | |
| STATENS BOSTADS AB | 4,86% | 2015-02-12 | 8 825 000 | | 100 000 | 8 725 000 |
| STATENS BOSTADS AB | 5,11% | 2016-02-12 | 5 264 557 | | 120 000 | 5 144 557 |
| | | | **54 808 416** | **22 560 043** | **23 294 643** | **54 073 816** |

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---|---|

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|---|---|---|
| Skuld sociala avgifter och skatter | – | 2 692 |
| Avräkning LÅN | 210 217 | 584 717 |
| | 210 217 | 587 409 |

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 27 000 | 26 980 |
| Upplupna räntekostnader | 3 430 | 34 253 |
| Upplupna elkostnader | 39 245 | 27 280 |
| Upplupna värmekostnader | 73 246 | 109 773 |
| Upplupna revisionsarvoden | 13 000 | 12 200 |
| Upplupna styrelsearvoden | 92 000 | 88 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 194 | 7 951 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 450 264 | 389 632 |
| | 701 379 | 696 069 |

Malmö 2014- 03-24

Kristina Kroon

Per-Evert Persson

Ann-Marie (Ammie) Ekblad

Fredrik Roos

Jan Lindau

Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2014

Thomas Swenson
Ernst& Young AB
Revisor

Raymond Carlsson
Revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Lekatten i Malmö för år 2013.

### *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 auktoriserad revisor 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 2013 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Lekatten i Malmö för år 2013.

### *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 av 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 föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 28 mars 2014

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Raymond Carlsson
Förtroendevald revisor

# 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

**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.

**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.

**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.

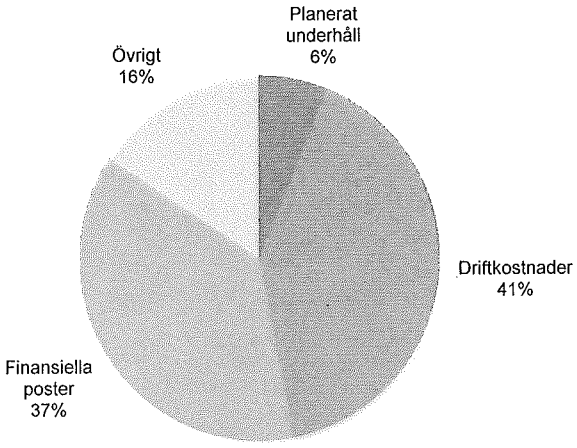
**Värdeminskning av fastigheten**
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

**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.

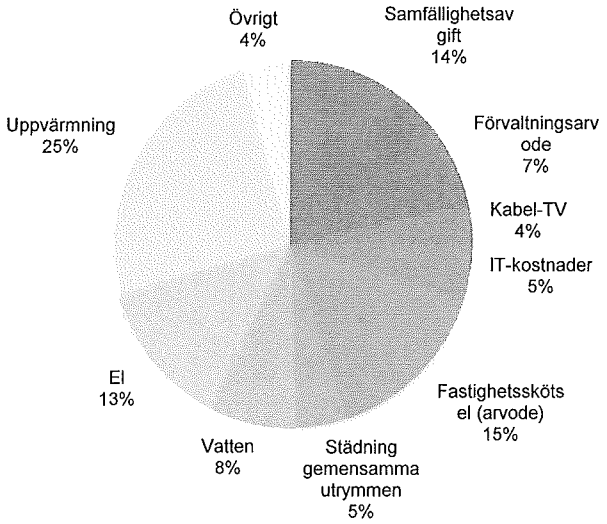
**Årsredovisning**
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Reparationer | 250 272 | 157 013 |
| Planerat underhåll | 341 257 | 1 154 583 |
| Fastighetsavgift/skatt | 181 520 | 201 145 |
| Driftkostnader | 2 241 273 | 2 226 689 |
| Övriga kostnader | 116 996 | 99 370 |
| Personalkostnader | 136 870 | 138 925 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 184 458 | 178 971 |
| Finansiella poster | 2 053 252 | 2 291 005 |
| **Summa kostnader** | **5 505 897** | **6 447 701** |



| Driftskostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Samfällighetsavgift | 321 960 | 310 940 |
| Företagsförsäkring | 45 971 | 41 763 |
| Förvaltningsarvode | 163 608 | 156 948 |
| Kabel-TV | 77 213 | 76 836 |
| IT-kostnader | 107 339 | 107 586 |
| Fastighetsskötsel (arvode) | 342 235 | 284 471 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 2 300 | - 12 700 |
| Städning gemensamma utrymmen | 101 961 | 95 029 |
| Snö- och halkbekämpning | 0 | 1 875 |
| Förbrukningsmateriel | 36 396 | 32 056 |
| Vatten | 177 217 | 158 394 |
| El | 301 503 | 331 864 |
| Uppvärmning | 568 023 | 641 627 |
| Sophantering och återvinning | 147 | 0 |
| **Summa driftkostnader** | **2 241 273** | **2 226 689** |



| Nyckeltalsanalys för driftkostnader | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| BOA (kvm): | 6651 | 6651 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Samfällighetsavgift | 48 | 47 |
| Företagsförsäkring | 7 | 6 |
| Förvaltningsarvode | 25 | 24 |
| Kabel-TV | 12 | 12 |
| IT-kostnader | 16 | 16 |
| Fastighetsskötsel (arvode) | 51 | 43 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | 0 | -2 |
| Städning gemensamma utrymmen | 15 | 14 |
| Förbrukningsmateriel | 5 | 5 |
| Vatten | 27 | 24 |
| El | 45 | 50 |
| Uppvärmning | 85 | 96 |
| **Summa driftkostnader** | **337** | **335** |

# 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