Riksbyggen

Årsredovisning

RBF LEKATTEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716407-1701

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

Medlemsvinsten 2016

RBF LEKATTEN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 2 600 kronor i återbäring samt 10 350 kronor i utdelning.

Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	16
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Brf Lekatten i Malmö 2017-02-22

Verksamhetsåret 2016

- Ett av föreningens lån hos SBAB på 4 904 557 kr sattes om per 2016-02-19 med en bindningstid på 4 år. Räntan blev 1,59 % jämfört med gamla räntan på 5,11 %. Lånekostnaderna minskar därigenom med ca 172 000 kr per år.
- Nytt städavtal för 2016 träffades med Spann & Spade som drivs av Petra Christensen Mårtensson, föreningens lokalvårdare sedan tidigare.
- Nytt passersystem ARX installerades och nya låstaggar delades ut till samtliga medlemmar samt till ett antal externa användare.
- LED-belysning installerades i garaget. Armaturerna är rörelsestyrda och tänds med full effekt först när någon passerar. Samfälligheten räknar med att spara mer än 50 000 kr i årliga energikostnader.
- En grovsopcontainer ställdes upp 23-24 mars och på hösten 7-9 oktober.
- Skärmtaken över portarna på gården byttes ut.
- Kommunalrådet Milan Obradovic meddelade i mejl att Skånetrafiken kommer att se över möjligheterna att ändra, alternativt bygga om busshållplatsen på Carl Gustafs väg.
- Samfälligheten installerade ett nytt fjärrkontrollsystem till garageporten.
- En enkät om förslag till gemensamma aktiviteter delades ut till samtliga medlemmar och besvarades av 21. Störst intresse anmäldes för gårdsfest och adventsfika.
- Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april. Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att utreda och besluta om att eventuellt byta ut gamla kranmunstycken mot vattenbesparande strålsamlare i samtliga lägenheter för att minska vattenförbrukningen.
- Styrelsen antog en verksamhetsplan för 2016.
- Ännu ett av föreningens lån på 8 650 000 kr hos SEB sattes om per 2016-05-28 med en bindningstid på 4 år till en ränta på 1,04 %. Gamla räntan var 1,88 %. Lånekostnaderna minskar därigenom med ytterligare ca 73 000 kr per år.
- Gamla cyklar i garaget forslades bort och gamla cyklar i cykelställen utanför portarna märktes ut att de skulle forslas bort efter 14 dagar. Cyklarna förvarades sedan i föreningens cykelrum i tre månader innan de avyttrades.
- I ordningsreglerna lades till att papperslappar och tvättkolvar som saknar lägenhetsnummer inte får användas för bokning av tvättider. Priset för nya tvättkolvar är 250 kr/st.
- Samfälligheten tecknade avtal med Anticimex om service- och övervakningssystem för bekämpning av råttor, som blivit ett ökat problem på gården. Sex elektroniska fällor placerades ut.
- Föreningen bjöd in samtliga boende på gården till en gemensam gårdsfest som ägde rum lördagen den 20 augusti.
- Efter den årliga besiktningen av fastigheten reviderades underhållsplanen för 2017. Särskilt påpekas behovet av att kontrollera föreningens balkonger då de kan vara i dåligt skick.
- Styrelsen beslutade att fortsättningsvis genomföra spolning av avloppstammarna vart tredje år och däremellan spolning av stammarna på nedre botten varje år.
- I garaget har en pulverbrandsläckare placerats i fastighetsskötarens förråd vid trappa 40 och på gallrets utsida finns en brandfilt som lätt kan tas loss.
- Föreningens ordningsregler har setts över och sammanfattats både på svenska och engelska. Även tvättstugereglerna reviderades och översattes dessutom till engelska.
- Den traditionella ”julgranständningen” med glögg och pepparkakor m m firades söndagen den 27 november.

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF LEKATTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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.

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

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 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	111 919 000 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	2017-12-31
Hiss i Skåne	Hisservice	2017-12-31
Canal Digital AB	Kabel-TV	2017-12-31
Ownit	Bredband	Tillvidare
Gröngräset & fastighet	Fastighetsskötsel	2018-12-31

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

Efter den senaste stämman 2016-04-26 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	2018
Per-Evert Persson	Sekreterare	Stämman	2018
Anders Svensson	Ledamot	Stämman	2017
Ann-Marie Ekblad	Ledamot	Stämman	2017
Jens Thuresson	Ledamot	Stämman	2018
Marie Karlefeldt	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Jan Rydén		Stämman	2018
Kerstin Malmsten		Stämman	2017
Roland Nyström		Stämman	2018
Roscoe Williams		Stämman	2017
Kjell Isberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Raymond Carlsson	Föreningsrevisor	Stämman	2017
Revisorssuppleanter			
Christer Priwe	Föreningsrevisor	Stämman	2017
Valberedning			
Elzbieta Bernas	Valberedning	Stämman	2017
Kerstin Fries	Valberedning	Stämman	2017
Margit Pärsson	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 386 tkr och planerat underhåll för 655 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 710 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 710 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).	År	Kommentar
Golv	2015	
Gemensamma utrymmen	2015	
Stamspolning	2015	
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	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Låssystem	437
Tak	183
El	30
Va/sanitet	5

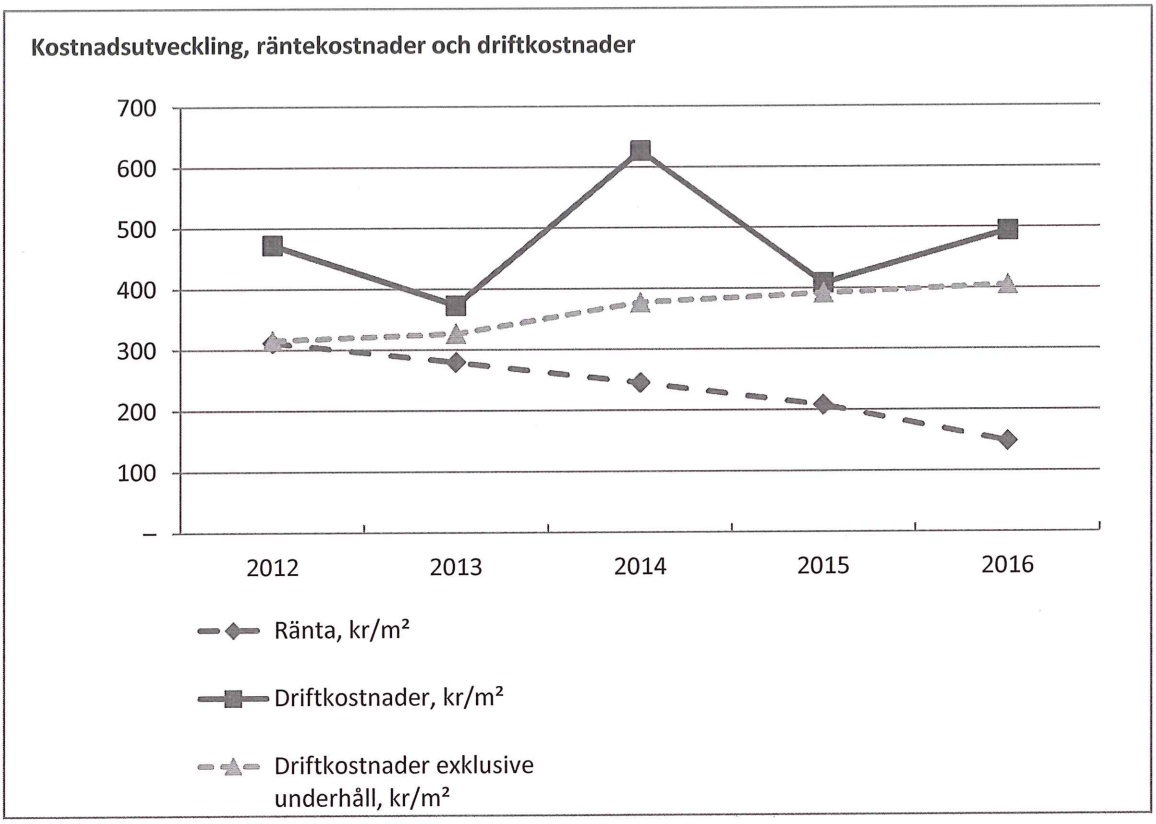
I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 520 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem av lokalerna.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 397	6 379	6 337	6 344	6 344
Resultat efter finansiella poster	763	975	- 1 326	946	69
Årets resultat	763	975	- 1 326	946	69
Resultat exklusive avskrivningar	1 520	1 732	- 532	1 130	248
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	810	1 192	- 1 132	390	- 172
Balansomslutning	81 087	81 368	81 424	83 365	83 139
Soliditet	35%	34%	33%	34%	33%
Likviditet	128%	106%	67%	229%	197%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	810	811	809	810	811
Bränsletillägg, kr/m²	85	77	77	85	76
Driftkostnader, kr/m²	494	408	627	373	473
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	405	392	377	327	316
Ränta, kr/m²	148	208	245	279	312
Underhållsfond, kr/m²	872	864	807	975	649
Lån, kr/m²	7 000	7 134	7 235	7 355	7 455

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskriv-ningsfond	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	9 461 904	7 818 997	6 352 683	3 152 180	974 596
Disposition enl. årsstämmobeslut					974 596	- 974 596
Reservering underhållsfond				710 000	- 710 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 654 968	654 968	
Årets resultat						763 275
Vid årets slut	–	9 461 904	7 818 997	6 407 715	4 071 744	763 275

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 126 776
Årets resultat före fondförändring	763 275
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-710 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	654 968
Summa överskott	4 835 018

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	4 835 018

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 396 998	6 379 106
Övriga rörelseintäkter	3	188 484	241 983
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 585 483	6 621 089
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 633 364	-3 002 395
Övriga externa kostnader	5	- 242 067	- 236 456
Personalkostnader	6	- 111 812	- 125 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 757 134	- 757 134
Summa rörelsekostnader		-4 744 378	-4 121 816
Rörelseresultat		**1 841 105**	**2 499 273**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	10 350	3 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 121	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 089 301	-1 528 541
Summa finansiella poster		-1 077 830	-1 524 677
Resultat efter finansiella poster		**763 275**	**974 596**
Årets resultat		**763 275**	**974 596**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	78 312 726	79 069 860
Summa materiella anläggningstillgångar		78 312 726	79 069 860
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		**78 425 226**	**79 182 360**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	3 046	16 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	212 770	205 421
Summa kortfristiga fordringar		215 816	222 346
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 445 511	1 963 322
Summa kassa och bank		2 445 511	1 963 322
Summa omsättningstillgångar		**2 661 327**	**2 185 668**
SUMMA TILLGÅNGAR		**81 086 553**	**81 368 028**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 280 901	17 280 901
Underhållsfond		6 407 715	6 352 683
Summa bundet eget kapital		23 688 616	23 633 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 071 744	3 152 180
Årets resultat		763 275	974 596
Summa fritt eget kapital		4 835 018	4 126 776
Summa eget kapital		**28 523 634**	**27 760 360**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	50 480 673	51 550 273
Summa långfristiga skulder		50 480 673	51 550 273
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	985 000	900 000
Leverantörskulder		297 231	403 039
Skatteskulder		6 235	–
Övriga skulder	17	4 927	4 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	788 853	750 331
Summa kortfristiga skulder		2 082 246	2 057 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**81 086 553**	**81 368 028**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 385 327	5 392 378
Årsavgifter, lokaler	138 908	138 908
Hyror, lokaler	31 174	31 174
Hyror, garage	272 950	249 827
Rabatter	–	- 2 536
Bränsleavgifter, bostäder	514 389	515 105
Bränsleavgifter, övrigt	54 250	54 250
	6 396 998	6 379 106

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	78 673	68 723
Övriga intäkter	1 641	36
Inkassointäkter	–	1 080
Försäkringsersättningar	108 171	172 145
	188 484	241 983

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	386 194	585 808
Underhåll	654 968	122 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	204 290	183 995
Samfälligheten	602 141	391 188
Försäkringspremier	60 837	57 930
Kabel TV och IT kostnader	214 877	221 587
Fastighetsskötsel	261 004	297 150
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	4 268	2 557
Städning gemensamma utrymmen	152 121	150 115
Obligatoriska besiktningar	23 035	10 420
Förbrukningsmateriel	37 117	63 167
Fordons- och maskinkostnader	–	910
Vatten	193 658	170 563
El	283 500	251 179
Uppvärmning	557 954	495 492
	3 633 364	3 002 395

	2016-12-31	2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	178 247	173 314
Juridiska kostnader	225	1 350
Arvode, yrkesrevisorer	9 003	9 320
Möteskostnader	6 670	9 472
Övriga förvaltningskostnader	–	2 608
Representation	2 000	1 629
Kontorsmateriel	6 359	12 790
Medlems- och föreningsavgifter	3 150	3 150
Köpta tjänster	29 510	21 967
Konsultarvoden	6 303	–
Bankkostnader	600	856
	242 067	236 456

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	89 000	88 801
Arvode till valberedningen	3 000	3 000
Övriga ersättningar	–	2 045
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	–	9 450
Summa	95 000	106 296
Sociala kostnader	16 812	19 535
	111 812	125 831

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	757 134	757 134
	757 134	757 134

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	10 350	3 450
	10 350	3 450

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	940	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	219
Övriga ränteintäkter	181	195
	1 121	414

	2016-12-31	2015-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 089 301	1 528 541
	1 089 301	1 528 541

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 763 275 kr. 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 708 242 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.

Not 11 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
Årets anskaffningar		
	–	–
Summa anskaffningsvärden	102 488 066	102 488 066
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 235 955	-22 478 821
Anslutningsavgifter	- 182 251	- 182 251
	-23 418 206	-22 661 072
Årets avskrivning byggnader	- 757 134	- 757 134
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 175 340	-23 418 206
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	–	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 312 726	79 069 860
Varav		
Byggnader	72 684 876	73 442 010
Mark	5 627 850	5 627 850
Taxeringsvärden		
bostäder	101 000 000	95 000 000
lokaler	10 919 000	9 077 000
Totalt taxeringsvärde	111 919 000	104 077 000
varav byggnader	*72 800 000*	*69 400 000*

	2016-12-31	2015-12-31

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	14 060
Skattekonto	3 046	2 865
	3 046	16 925

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	68 402	60 837
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 181	20 095
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	26 267
Förutbetald samfällighetsavgift	97 750	97 797
Övriga periodiserade kostnader	437	425
	212 770	205 421

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	93 234	95 207
Förvaltningskonto i Swedbank	2 352 277	1 868 115
	2 445 511	1 963 322

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	51 465 673	52 450 273
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 985 000	- 900 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	50 480 673	51 550 273

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,36%	2019-06-12	8 131 243		234 600	7 896 643
SBAB BANK AB	1,46%	2019-01-17	8 575 000		50 000	8 525 000
SBAB BANK AB	1,59%	2020-02-19	4 904 557		200 000	4 704 557
SBAB BANK AB	3,65%	2017-06-02	8 839 473			8 839 473
SEB BOLÅN AB	1,04%	2020-05-28	8 650 000		200 000	8 450 000
SEB BOLÅN AB	3,04%	2018-06-28	13 350 000		300 000	13 050 000
			52 450 273		**984 600**	**51 465 673**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 985 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. 46 540 673 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Skuld för moms	4 927	4 025
	4 927	4 025

	2016-12-31	2015-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	19 000	19 535
Upplupna räntekostnader	11 641	12 276
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 494	–
Upplupna elkostnader	15 617	22 524
Upplupna värmekostnader	85 291	68 468
Upplupna revisionsarvoden	15 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	83 000	89 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	39 157
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	500 310	489 372
	788 853	750 331

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	96 356 000	96 356 000
Summa ställda panter	96 356 000	96 356 000

Malmö 2017-03-31

Kristina Kroon

Per-Evert Persson

Anders Svensson

Jens Thuresson

Ann-Marie Ekblad

Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/4 2017

Thomas Swenson
Ernst& Young AB
Revisor

Raymond Carlsson
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 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten i Malmö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 6/4 2017

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Raymond Carlsson
Förtroendevald revisor

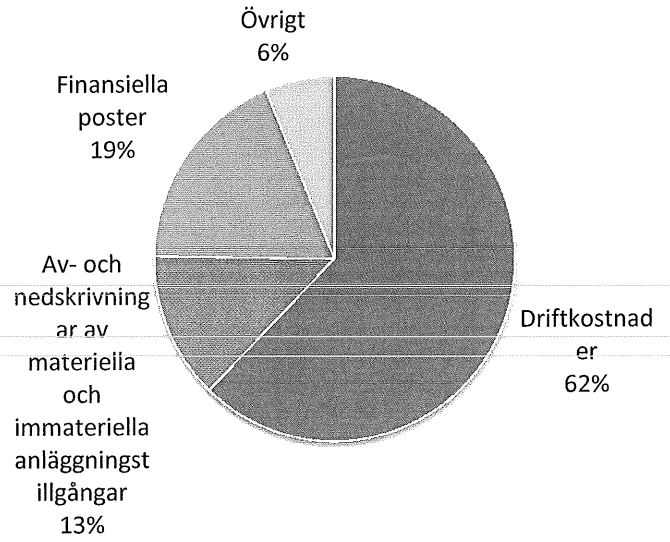
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	763 275	974 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	757 134	757 134
	1 520 409	1 731 730
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 520 409	1 731 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 530	8 008
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-60 149	-285 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 466 789	1 454 516
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-75 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-984 600	-745 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-984 600	-745 000
Årets kassaflöde	482 189	634 516
Likvida medel vid årets början	1 963 322	1 328 806
Likvida medel vid årets slut (se och Not 15)	2 445 511	1 963 322

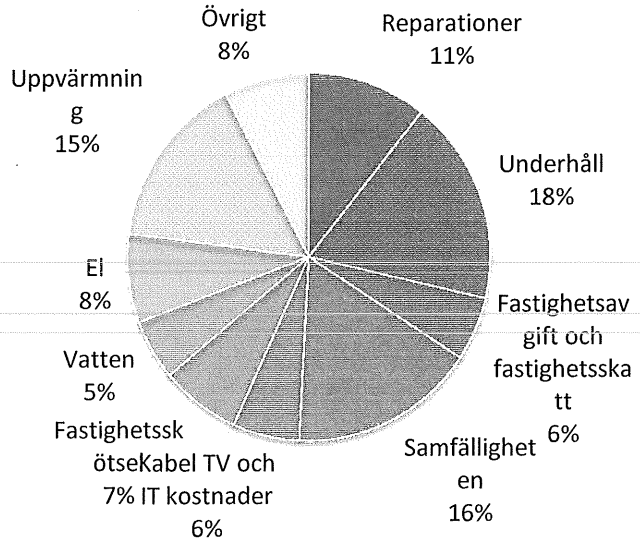
Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2016**	**2015**
Driftkostnader	3 633 364	3 002 395
Övriga externa kostnader	242 067	236 456
Personalkostnader	111 812	125 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	757 134	757 134
Finansiella poster	1 077 830	1 524 677
Summa kostnader	**5 822 208**	**5 646 494**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	386 194	585 808
Underhåll	654 968	122 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	204 290	183 995
Samfälligheten	602 141	391 188
Försäkringspremier	60 837	57 930
Kabel TV och IT kostnader	214 877	221 587
Fastighetsskötsel	261 004	297 150
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	4 268	2 557
Städning gemensamma utrymmen	152 121	150 115
Obligatoriska besiktningar	23 035	10 420
Förbrukningsmateriel	37 117	63 167
Fordons- och maskinkostnader	0	910
Vatten	193 658	170 563
El	283 500	251 179
Uppvärmning	557 954	495 492
Summa driftkostnader	**3 633 364**	**3 002 395**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	6651	6651
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	58	88
Underhåll	98	18
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	31	28
Samfälligheten	91	59
Försäkringspremier	9	9
Kabel TV och IT kostnader	32	33
Fastighetsskötsel	39	45
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	23	23
Obligatoriska besiktningar	3	2
Förbrukningsmateriel	6	9
Vatten	29	26
El	43	38
Uppvärmning	84	74
Summa driftkostnader	**546**	**451**

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 medlemmarna samt 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